

Vil mand leje anden mands jord oc boe der paa:

Tomtefesteinstituttet i Norge frem til ca. 1660

Kandidatnummer: 138

Veileder: Marit Halvorsen

Leveringsfrist: 15.08.2006

Til sammen 39.840 ord

30.03.2007

Innholdsfortegnelse

<u>1</u>	<u>INNLEDNING.....</u>	<u>1</u>
1.1	Tema og problemstilling	1
1.2	Noen definisjoner	3
1.3	Rettslig plassering.....	3
1.4	Festeavtalen.....	8
1.5	Noen avgrensninger	10
1.6	Den videre fremstilling.....	12
<u>2</u>	<u>RETTSKILDER OG METODE.....</u>	<u>14</u>
<u>3</u>	<u>TOMTEFESTEINSTITUTTETS OPPHAV</u>	<u>20</u>
3.1	Innledning	20
3.2	Romerretten	20
3.2.1	Innledning	20
3.2.2	Superficies	21
3.2.3	Emphyteusis.....	22
3.3	Byene i Nordeuropa.....	24
3.3.1	Generelt	24
3.3.2	Grunnleggerfeste	26
3.3.3	Arvefeste.....	29
3.4	Rettsregler i middelalderen	30

3.4.1	Innledning.....	30
3.4.2	Bjarkøyretten i Nidaros.....	31
3.4.3	Landskapslovene	33
3.4.4	Magnus Lagabøtes lovverk.....	33
3.4.5	Senere lovgivning til 1536.....	37
3.4.6	Geistlig lovgivning	40
3.5	Økonomiske og sosiale forhold.....	41
<u>4</u>	<u>TOMTEFESTE I MIDDELALDEREN.....</u>	<u>47</u>
4.1	De middelalderlige festekontrakter.....	47
4.1.1	Innledning.....	47
4.1.2	En forløper - 1366.....	49
4.1.3	De første festekontrakter.....	50
4.1.3.1	Den eldste festekontrakt – 1413	50
4.1.3.2	De første kontrakter fra Bergen – 1420.....	53
4.1.4	De sammensatte kontrakter – 1437-1486	55
4.1.5	De ”rene” festekontrakter – 1456-1532	64
4.1.5.1	Innledning	64
4.1.5.2	Tidsbestemte kontrakter der husene tilfaller grunneier ved festets opphør – 1456-1515	65
4.1.5.3	Tidsubestemte kontrakter – 1458-1532.....	71
4.2	Andre middelalderdokumenter	76
4.2.1	Jordebøkene	76
4.2.2	Diplomer.....	81
4.2.2.1	Husleieavtaler.....	81
4.2.2.2	Andre dokumenter.....	83
4.3	Sammenfatning	87
<u>5</u>	<u>TIDEN FRA REFORMASJONEN TIL ENEVELDET – 1536-1660.....</u>	<u>92</u>
5.1	Innledning	92

5.2	Lovgivning	93
5.2.1	Innledning	93
5.2.2	Lover og forordninger fra reformasjonen til Christian den fjerdes norske lov 1538-1604	94
5.2.3	Norske Lov, recessene og andre forordninger 1604-1643	99
5.2.3.1	Lokal lovgiving	101
5.3	Sosiale og økonomiske forhold	102
5.3.1	Innledning	102
5.3.2	Kongelige bygrunnleggelser 1567-1686	102
5.3.3	Bybranner og byreguleringer	104
5.3.4	Jordebøker og lensregnskap	106
5.3.5	Byer, forsteder, ladesteder, strandsteder, tettsteder	108
5.3.6	Nye samfunnsgrupper – strandsittere og husmenn	111
5.4	Festekontrakter	114
5.5	Rettspraksis	117
5.5.1	Treårsregelen - et skjønn fra 1544 og dommer fra 1610 og 1646	117
5.5.2	Erik Rosenkranz' prosesser i Bergen 1560-1563	118
5.5.3	En strandsittersak fra 1652	119
5.5.4	Andre avgjørelser 1603-ca.1655	120
<u>6</u>	<u>KONKLUSJON – OG VEIEN VIDERE</u>	<u>122</u>
<u>7</u>	<u>LITTERATURLISTE</u>	<u>125</u>
7.1	Trykte kilder	125
7.2	Kildesteder på internett	130
<u>8</u>	<u>LOVREGISTER</u>	<u>131</u>
8.1	Lover	131

8.2	Forskrifter og lignende.....	132
8.3	Forarbeider m.m.....	133
9	<u>DOMSREGISTER.....</u>	133
9.1	Avgjørelser fra Høyesterett etter 1815	133
9.2	Underrettsavgjørelser etter 1815.....	134
9.3	Eldre dommer og avgjørelser	134

1 Innledning

1.1 Tema og problemstilling

Det å leie annenmanns jord og bo på den er et gammelt fenomen. Tittelen på denne avhandlingen er den første setningen i Landsleiebolken i Christian den fjerdes norske lov.¹

Tomtefeste er fremdeles et stort og viktig rettsinstitutt i Norge i dag. Det finnes ca. 350.000 festeforhold, hvorav ca. 100.000 gjelder fritidsformål, i hovedsak hytter og naust.² Flertallet av de øvrige gjelder bolig. Disse tallene er betydelig oppjustert siden 1988, da det ble regnet med at ca. 250.000 eiendommer var festet, i underkant av 90.000 av dem var fritidseiendommer og vel 100.000 boligeiendommer.³ Dette skyldes delvis bedre statistisk oversikt, men hovedsakelig at antallet festeforhold har vært stadig økende. I 1988 regnet man med at det ble etablert 5000 nye festeforhold i året; dette tallet har siden hatt en stigende tendens.

Tomtefeste angår dermed et stort antall mennesker, de fleste på festersiden – brorparten av festekontraktene har det offentlige eller store grunneiere som bortfester. Det angår også noe av det viktigste i folks liv; deres egne hjem.

Tomtefeste har hatt stor betydning gjennom lang tid. I Bergen var det for eksempel mulig sammenfall mellom huseier og grunneier i bare 64 av 2355 grunner i Grundebog for Bergen, som ble satt opp i årene 1686-96, noe som innebar at det i minst 97,3 % av tilfellene dreide seg om tomtefeste. Denne eiendomsstrukturen skulle vedvare frem mot vår

¹ DNL VI-1

² Tallene er fra et høringsnotat fra Justisdepartementet om endringer i lov og forskrift om tomtefeste fra 26. januar 2006

³ Gjengitt i Falkanger: Tingsrett, 5.utgave, s.232

tid, og bruken av tomtefeste i Bergen hadde heller avtatt enn økt fra utgangen av senmiddelalderen frem til slutten av 1600-tallet.⁴ De fleste norske byer har blitt ”grunnlagt” med tomtefeste som den dominerende formen for disponering av grunn.⁵

Tomtefeste har i store trekk ikke vært lovregulert før 1975. Skal det beskrives fullstendig, vil det derfor strengt tatt kreves analyser av *all* kontraktspraksis vedrørende festeforhold med alle dens lokale og for den saks skyld individuelle varianter. Fullstendighet i ett og alt er dermed verken oppnåelig eller egentlig nødvendig. En fremstilling vil måtte begrense seg til den mer allmenne utvikling. Det er også dette som har størst interesse for den praktiske jurist: Man møter fra tid til annen problemstillinger som knytter seg til et stiftelsesgrunnlag som er kanskje to hundre år gammelt. Når man skal tolke dette, vil det være til hjelp å kunne sette det inn i sin historiske sammenheng og sammenholde det med reglene det forutsatte; de mer individuelle forskjeller vil fremgå av stiftelsesgrunnlaget selv.

Jeg vil dermed søke å beskrive tomtefesteinstituttets oppkomst i Norge, den utvikling det har hatt og de faktorer som har bidratt til å skape denne utviklingen. Hovedvekten er lagt på oppkomsten, ettersom jeg har funnet at tomtefeste har vist en forbløffende *uforanderlighet*. Det juridiske innholdet av en festekontrakt fra slutten av 1400-tallet og en festekontrakt fra slutten av 1900-tallet er langt på vei det samme. Noe etter midten av 1600-tallet finner vi at de juridiske impulser som har skapt tomtefeste i Norge, er til stede.

Jeg vil videre vise at tomtefeste har vært en måte å forvalte eiendom på rasjonell måte for bortfester, og at det også har vært en attraktiv måte for mange festere å skaffe seg tomtegrunn på, i et land som i stor grad har vært preget av rikdom på grunn og mangel på kapital. Det offentliges rolle i utbredelsen av systemet har vært betydelig.

⁴ Ersland: Kven eigde byen? s.5. Tallene inkluderer ikke gategrunn, plasser, kirketomter, kirkegårder, befestninger og lignende offentlig ”ikke-bebyggelig” grunn.

⁵ Eliassen: Norsk småbyføydalisme? s.54.

Tomtefeste ser ut til å være basert på forbilder utenfra, nemlig byene i Nordeuropa, der feste ble praktisert etter tilpasset romerrett. Det har dermed oppstått uavhengig av den gamle norske jordleien på landet, men har levd i en vekselvirkning med denne fra 1500-tallet av.

1.2 Noen definisjoner

Med tomtefeste forstår jeg *leie av grunn til hus som leieren har eller får på tomten*, som er definisjonen i Tomtefesteloven § 1 første ledd. Jeg vil videre utvide definisjonen med at leieforholdet må ha en langvarig karakter.

Begrepet *feste* dukket opp i vår sammenheng i en forordning fra Frederik I fra 14. mai 1523.⁶ Ordet synes å ha kommet fra dansk. Det vanlige i de gamle norske lovene og kontraktene har vært å bruke leige eller bygsle.⁷ Jeg bruker begrepet feste og kaller partene bortfester og fester når det dreier seg om et festeforhold, uansett om lovgiver eller kontraktspartene har kalt det noe annet, for eksempel leie, bygsel eller sammensatte former som arvefeste eller grunnleie.

De to lovene om tomtefeste, Lov om tomtefeste 30. mai 1975 nr. 20 og Lov om tomtefeste 20. des. 1996 nr. 106, omtaler jeg i det følgende som 1975-loven og 1996-loven.

1.3 Rettslig plassering

I dette kapitlet tar jeg opp det som har vært karakteristisk for tomtefeste gjennom tidene; jeg går ikke inn på særregler og reguleringer som er kommet til fra 1975 av.

⁶ Omtalt i Lid: Tomtefeste s.8 og i Aubert: Den norske Obligationsrets specielle Del I s.216-217.

⁷ Lid: Tomtefeste s.8

Tomtefeste er ikke et særnorsk fenomen. Det er en avtaleform som var utbredt i byene i Europa for tusen år siden, og som har romerrettslige forbilder. Det norske tomtefeste stammer direkte fra det tyske og engelske urbane arvefeste, og det har frem til våre dager holdt seg relativt uforandret fra sine middelalderlige, europeiske forbilder.

Tomtefeste er en avtaleform av en ganske spesiell karakter. Det dreier seg om en tinglig rett.⁸ I moderne juridisk teori hører tomtefeste inn under tingsretten, på samme måte som andre rettigheter i fast eiendom. Tidligere var ikke dette selvsagt; da la man størst vekt på det avtalerettslige ved tomtefeste, og behandlet det som tingsleie under obligasjonsretten.⁹ Denne tradisjonen ble i norsk teori først brutt av Herman Scheel etter forrige århundreskifte, da han regnet tomtefeste med blant ”de særlige tinglige Rettigheder” i tingsretten.¹⁰ Det gikk fremdeles lang tid før tomtefeste entydig ble ansett for å tilhøre tingsretten, for eksempel nevnte Fredrik Stang d.y. det i sine obligasjonsrettslige bøker,¹¹ og i Norsk Retstidendes systematiske registre fant man de forskjellige former for feste under obligasjonsrettslig tingsleie frem til andre verdenskrig.¹²

I våre dager legges det i norsk teori gjennomgående relativt liten vekt på sontringen mellom tinglige og obligatoriske rettigheter i formueretten.¹³ Kort og upresist kan sontringen gjengis slik: En tinglig rettighet er knyttet til en ting, et formuesgode. Den som innehar denne rettigheten, kan gjøre den gjeldende overfor alle, den kan tinglyses, avhendes noenlunde fritt osv. En eiendomsrett er det klareste eksempelet. En obligatorisk rettighet er derimot bare et forhold mellom to parter, der den ene har et krav på den andre,

⁸ Se umiddelbart nedenfor.

⁹ Tomtefeste er imidlertid lite omtalt bortsett fra i Aubert: Den norske Obligationsrets specielle Del I, 2. utgave s.301-306. Tradisjonen om å regne forskjellige former for feste inn under tingsleie i obligasjonsretten går tilbake til Nørregaard og Hurtigkarl, Lid: Tomtefeste s.7, og har opphav i romerretten, se nedenfor kapittel 3.2

¹⁰ Scheel: Forelæsninger over norsk Tingsret

¹¹ Senest i Av kontraktsrettens specielle del, utg. av Erik Solem i 1942.

¹² Se for eksempel Rt. 1931 s.1309

¹³ Morten Kinander har gitt en noe polemisk gjennomgang av dette i TfR 2003 s.673-685.

eller de har et gjensidig krav, for eksempel har den ene krav på en kjøpesum og den andre krav på en salgsgjenstand. Den som krenker en tinglig rett, kan med det bli strafferettslig ansvarlig, mens den som krenker en obligatorisk rett, som hovedregel (med betydelige unntak) bare risikerer å havne i erstatningsansvar.¹⁴

Sondringen er imidlertid problematisk. En tinglig rett vil gjerne ha sitt grunnlag i en (obligasjonsrettslig) kontrakt mellom to parter – for eksempel en festekontrakt, og det vil nettopp være denne kontrakten som er gjenstand for tinglysing. Grensetilfellene er mange, og det er svært vanskelig på prinsipielt grunnlag å trekke en skarp grense mellom de obligatoriske og tinglige rettigheter. Likevel gir den en grei inndeling av hovedmassen av rettsstoffet og brukes – og har vært brukt – over mesteparten av den del av verden som har blitt påvirket av romerretten; det vil være kunstig å se bort fra den.

Sondringen mellom tinglige og obligatoriske rettigheter i formueretten er gammel. Den går tilbake til romerretten, der sondringen hadde stor prosessuell betydning. Feste gav de romerske juristene hodebry. I utgangspunktet var all tingsleie obligasjonsrettslig, men for en slik total og langvarig bruksrett som feste – der fester i praksis stod i eiers sted – strakk ikke det obligatoriske rettsvern til. Var da feste juridisk å anse som eiendomsrett? Problemet ble løst ved at feste – delvis gjennom pretorediktet og delvis gjennom keiserlig lovgivning – ble gjort til et eget rettsinstitutt og gitt tinglig rettsvern.¹⁵

De middelalderske glossatorer som arbeidet med romerretten, løste spørsmålet på en annen måte. De opprettet et *delt eiendomsbegrep*: Eiendomsretten ble delt inn i over- og undereiendomsrett, *dominium directum* og *dominium utile*. *Dominium directum* var den ”egentlige” eiendomsrett, overeiendomsretten, som bortfester hadde, mens *dominium utile* var, direkte oversatt, *brukseiendomsretten*, festers faktiske besittelse og rådighetsutøvelse. Denne læren holdt seg i forskjellige former til begynnelsen av 1800-tallet og ble resipert i

¹⁴ I festeforhold vil for eksempel Straffelovens §§ 395-397 verne festers og bortfesters rett mot tredjemann så vel som mot den andre.

¹⁵ Se nedenfor kapittel 3.2.

mange lands rettssystemer, for eksempel Sverige, Preussen, Bayern og Østerrike. *Juridisk* var det nok vanskelig å se forskjellen på dominium utile og en (annen) tinglig rett.

Imidlertid skapte det at en festers rett var så mye mer vidtgående enn den rett andre innehavere av tinglige retter hadde, en (u-juridisk) *forestilling* om at det (juridisk) måtte være noe annet. Slik ble det i hvert fall forklart av de store romerrettsjuristene på 1800-tallet, som gikk til angrep på ”dominium utile”-begrepet ut fra det romerrettslige prinsipp om at eiendomsretten er én og udelelig.¹⁶

Tomtefeste skiller seg nemlig sterkt fra andre tinglige rettigheter på to måter: For det første er det en bruksrett som er total. Fester står i realiteten i eiers sted. Den klassiske definisjon av eiendomsretten er at den er negativt avgrenset: Den som eier en ting, kan disponere den som han vil innenfor rammen av andres uttrykkelige rett i tingen og offentlige begrensninger.¹⁷ Imidlertid er grunneiers rett i festetomten gjerne positivt avgrenset: Hans rett i tomten er begrenset til det som er avtalt i festekontrakten (og det som eventuelt følger av lov, ulovfestet rett osv.). Festeren har ”restretten”.¹⁸ Dette står i motsetning til de partielle bruksretter, der brukers rett er positivt begrenset. De andre totale bruksretter, husleie og spesielt forpaktning, kan ha noen av de samme trekk, men i en mye svakere grad.¹⁹ Dette særmerket har tomtefeste hatt gjennom tidene, og vi finner uttrykk for det i de aller tidligste festekontraktene vi har.

Dette er imidlertid relative forhold. Festeretten kan ha vært så vidt begrenset av bortfester at det ikke er naturlig å se at det ligger noen ”restrett” hos fester. Man vil også kunne si at festers rett er positivt begrenset: Fester har for eksempel rett til å oppføre bolighus på

¹⁶ Windscheid: Lehrbuch des Pandektenrechts 7. utgave I s.506 og note 9 s.506-507.

¹⁷ Se for eksempel Falkanger: Tingsrett, 5. utgave, s.43-45. Dette har vært hoveddefinisjonen i norsk teori gjennom tidene, for eksempel Brandt: Tingsretten s.72, og går tilbake til romerretten, Ingstad: Romersk tingsret s.8-11.

¹⁸ Lid: Tomtefeste s.2-3.

¹⁹ Husleie regnes for øvrig gjerne til obligasjonsretten, på grunn av det omfattende kontraktsinnslaget og leieforholdets gjennomgående relativt kortvarige karakter, Falkanger: Tingsrett, 5. utgave s.34.

tomten, men ikke til å bruke den til andre formål enn bolighus og dermed forbundne aktiviteter. Fester har rett til å hugge trær på eiendommen, men ikke til å snauhugge den osv. Slik vil man kunne forsvare det klassiske skillet mellom eiendomsrett på den ene siden og festerett som en av mange tinglige rettigheter på den andre siden.²⁰

Synet på hva tomtefeste *er* har hatt betydning for konkrete rettslige spørsmål. Et godt eksempel er to samtidige dommer om praktisk talt like forhold fra Tune herredsrett fra 1959.²¹ I den første valgte retten det standpunkt at tomtefeste var å anse som en *tidsavgrenset eiendomsrett*. Dermed kunne ikke grunneieren hugge trær på tomten og tilegne seg trevirket. I den andre, derimot, valgte retten – med andre dommere – å se på tomtefeste som en *begrenset rett*. Grunneieren hadde eiendomsretten, og den var negativt avgrenset. Dermed kunne ikke festeren gjøre mer med trærne på tomten enn det som var nødvendig for å utnytte den festeretten han hadde. Trevirket fra eventuelle trær han kunne hugge, ville være grunneierens eiendom så sant det ikke var direkte hjemmel i festeavtalen for at det skulle tilhøre fester.

Når lovgivningen på forskjellige måter har forutsatt eiendomsrett som betingelse for rettsfølger, beror det på en konkret vurdering om det er grunneiers formelle eiendomsrett eller festers faktiske besittelse som rammes. Dette har vært aktuelt innenfor mange områder, for eksempel odelsretten, skattlegging, tinglysing og bergrett; som regel slår grunneiers rett igjennom. Nabolovens § 3 er likevel ett av mange eksempler på at fester kan regnes som ”eier”.

Tomtefeste har også det meste av den *elastisitet* som kjennetegner eiendomsrett: Der grunneiers rett faller bort, utvider festers rett seg tilsvarende. Der tredjemanns rett – eller offentlige begrensninger – faller bort, utvides festers rett sammen med grunneiers rett, og det vil gjerne være fester som nyter hovedtyngden av fruktene ved det. Dersom for eksempel en veirett faller bort, kan det ha stor praktisk nytte for festeren og hans mulighet til å utnytte tomten; for grunneieren har dette derimot mindre interesse. Likedan vil det

²⁰ Denne sontringen opptok romerske jurister på 400-tallet når det gjaldt arvefeste av jord, *emphyteusis*, se nedenfor punkt 3.2.3

²¹ RG 1959 s.564 og RG 1960 s.82, drøftet i Lid: Tomtefeste s.141-142, note 1.

være om det skulle lempes på reguleringsbestemmelser: Det vil være *festeren* som får bygge høyere, male huset i en annen farge, osv.²²

Det andre som skiller tomtefeste fra de fleste andre rettigheter i fast eiendom, er at det av *praktiske* årsaker har en permanent karakter – festeavtalen blir på et vis fasttømret og støpt i betong. Det er forbundet med store praktiske vanskeligheter å si opp et feste: Festeren eier hus på tomten. Denne bebyggelsen kan gjerne være verd flere ganger festetomtens kapitaliserte verdi, og er i våre dager som regel umulig eller umåtelig upraktisk å flytte. Dette har endret seg gjennom århundrene; tidligere var de fleste hus små trehus som man i hvert fall teoretisk kunne flytte med seg om man måtte. Større bygårder med kjeller og bindingsverk har det likevel neppe noensinne vært enkelt å ta med seg.

Dette har ført til at man har måttet avtale klare regler for festeforholdets opphør og hva som da skulle skje med bebyggelsen, adgang til forlengelse, beøyelser ved mislighold osv. Det er også hovedsakelig disse spørsmål lovgiver fra tid til annen har prøvd å løse før den omfattende lovfestingen i 1975.

Jeg nevner til slutt at dette er ikke *enestående* for tomtefeste. Man har for eksempel tilfeller der innehaveren av en veirett eller vannrett har omfattende faste innretninger knyttet til denne. Man har også tilfeller der en slik rett er fullstendig nødvendig og uerstattelig for en eiendom, ved at eiendommen ellers mangler tilkomst eller blir ubrukelig på annen måte. Imidlertid er den praktiske permanente bindingen der i praktisk talt *alle* festeforhold, mens det for andre retter i fast eiendom bare av og til vil være slik.

1.4 Festeavtalen

En festeavtale er i utgangspunktet en enkel avtale. Fire elementer er nødvendige og går igjen i alle festeavtaler: *partene*, *festeobjektet*, *festeavgiften* og *festetiden*. De fleste festeavtaler er imidlertid noe mer kompliserte.

²² Nærmere om dette og forholdet mellom festers og grunneiernes rett i det hele er grundig gjennomgått i Lid: Tomtefeste kapittel 7

Når det gjelder *partene*, kan det være bestemmelser om festet kan overdras, og om hvem som i tilfelle kan være festers suksessorer. *Festeobjektet*, tomten, kan inkludere diverse tilleggshierligheter, for eksempel naustrett og veirett. Det kan være at festet skal ha et bestemt formål, tomten skal benyttes på en bestemt måte. Fester kan ha ekstra forpliktelser, typisk til å reise hus på tomten innen en viss tid.

Når det gjelder *festeavgiften*, har det vært vanlig med bestemmelser om å regulere denne til fastsatte tider, i samsvar med endringer i pengeverdi, tomteverdi på stedet m.m. Andre bestemmelser kan være krav om en større første gangs betaling, såkalt innfestingsavgift, eller lavere avgift i en periode som kompensasjon for bygging av hus eller i tilfelle brann. En plikt til å vedlikeholde husene på tomten vil også kunne regnes som en del av vederlaget for festet om bortfester har rett til å overta husene ved festetidens utløp. Det forekommer også at det er avtalt tilleggsytelser både fra festers og fra bortfesters side.

Ofte finner man bestemmelser som strengt tatt ikke tilhørte festeavtalen eller bare i liten grad berørte den. Dette er vanligere jo eldre kontrakten er. Et typisk eksempel fra katolsk tid der en geistlig institusjon var bortfester, var bestemmelser vedrørende festers salighet i det hinsidige og hans ytelser for at den geistlige institusjonen skulle fremme denne. Når man først tok seg bryet med å sette opp en skriftlig avtale, tok man gjerne med alt man mente burde avtales.

Festetiden kan være fastsatt i antall år, i et antall generasjoner på festers side – begge deler har blitt benevnt som arvefeste – begrenset til festers (mann og kones) levetid, ubestemt med varierende muligheter for partene til oppsigelse, eller kombinasjoner av dette. Her trer også bestemmelser om mislighold inn, hva som skal skje med bygninger på eiendommen ved festets opphør, eventuell innløsningsrett m.m.

I vår tid har ufravikelige lovbestemmelser lagt sterke begrensninger på hva som kan og ikke kan avtales, og det er også regler om hva som *må* avtales, se for eksempel 1996-loven §§ 5 og 6 jfr § 4; likevel vil en festeavtale inngått for bare noen få år siden i hovedsak kunne skille seg lite fra en festeavtale fra siste halvpart av 1400-tallet. Tomtefeste har vist

en forbausende varighet og uforanderlighet i norsk rett gjennom tidene. Jeg kan derfor bruke – og har derfor brukt – de fire elementene jeg har gjennomgått ovenfor, som utgangspunkt for analyser av festeavtaler fra alle perioder.

1.5 Noen avgrensninger

Gjennom tidene har transaksjoner som hovedsakelig har hatt karakter av avhendelse, av forskjellige årsaker ofte blitt kalt feste. Dette gjelder særlig der en tomt er blitt avhendet mot en årlig avgift, en grunnbyrde, i stedet for et oppgjør én gang for alle. Det hadde til tider betydelige skattemessige fordeler; for eksempel var skatter og avgifter etter skylddelingsforordningen av 1764 vesentlig lavere ved bortfeste enn ved salg.²³ Jeg trekker ikke noe skarpt skille for det jeg vil behandle. Grensetilfellene har interesse for utviklingen av tomtefeste, ettersom nettopp det å trekke dette skillet har vært et stridstema lenge og fremdeles er det.²⁴

Jeg vil behandle tomtefesteinstituttet i Norge. Det betyr at jeg stort sett ikke ser til utenlandsk rett. Imidlertid er det nødvendig å se til utlandet for å forklare oppkomsten av tomtefeste; da må vi se til tysk rett og nordeuropeisk rett for øvrig – og vi kan trekke linjer tilbake til romerretten. Etter at tomtefeste er etablert i Norge, har utviklingen i andre land mindre betydning; den har hatt relativt liten direkte påvirkning på norske forhold. Enkelte bestemmelser fra danskekongen på 15- og 1600-tallet, som etter sin ordlyd formelt ikke

²³ Forordning av 18. desember 1764 Angaaende hvorledes Land=Eyendomme i Norge maae adskilles. Lid: Tomtefeste s.72. Andre eksempler kan være spørsmål om *hvor* skatt skulle betales, i en tid da skattesatsene mellom kommuner og mellom byer og landdistrikter kunne variere, som var saken i Rt 1899 s.570.

²⁴ Således for eksempel Rt 2005 s.1729, der spørsmålet var om de noe egenartede grunneiendomsforhold i Lillehammer var feste, eller om det hadde skjedd eiendomsoverdragelser mot årlig avgift, grunnbyrder. Dersom det siste var tilfellet, kunne huseierne kreve disse avgiftene avløst etter avhendingsloven § 2-10 annet ledd. Høyesterett ga under tvil og dissens 3-2 huseierne medhold i at det ikke var feste.

gjaldt Norge, fortjener likevel å nevnes, ettersom den dansk-norske øvrighet i Norge gjerne anvendte den mer tilgjengelige danske rett fremfor den gamle norske.²⁵

Når jeg har valgt 1660-årene som endepunkt, skyldes det at de hovedelementer som har skapt tomtefeste i Norge er til stede da. Det er på den ene siden det europeiske, romerrettslige arvefeste, og på den andre siden regler fra jordbruksfesteforhold. Utviklingen fra 1660 er historien om samspillet mellom disse. Denne avhandlingen tar dermed for seg oppkomsten til tomtefeste og følger det så langt det er nødvendig for å kunne danne et helt bilde. Jeg har valgt å gi dette en omfattende behandling, fremfor å søke å gi en fullstendig oversikt av utviklingen frem til våre dager. En slik oversikt ville nødvendigvis bli ganske overfladisk, gitt de rammer en slik avhandling har i omfang og den tid som står til rådighet for å skrive den. Med dette håper jeg imidlertid å ha lagt et grunnlag jeg eller andre forhåpentligvis kan bygge videre på ved en senere anledning.

Jordleie, eller om man vil grunnleie, er et omfattende fenomen. Jeg vil behandle tomtefeste i sin "rene" form, og behandler ikke leie av jord der (hoved)formålet er naturressurs-utnyttelse, særlig jordbruk, eller andre formål enn leie av grunn til hus. Imidlertid har flere av de rettsregler som regulerte jordbruksfeste, fått betydning for tomtefeste. Disse har selvsagt fått plass i avhandlingen. Jeg behandler imidlertid disse reglene bare *så langt* de har fått anvendelse i tomtefesteforhold; regler som angår rene jordbruksforhold har ikke betydning i vår sammenheng. Heller ikke har jeg behandlet oppkomsten og utviklingen til disse reglene *før* de (tidligst fra reformasjonstiden) har satt spor etter seg i tomtefesteforhold – det hadde fort blitt en avhandling til.

²⁵ Magnus Lagabøters Landslov ble ikke trykt før gjennom Christian den fjerdes Norske Lov i 1604. Byloven ble aldri trykt, men gjaldt formelt til 1687. De gamle norske lover var således bare tilgjengelige i (sterkt varierende!) mer eller mindre oversatte avskrifter, Robberstad: Rettssoga I s.219-231 og andre steder.

1.6 Den videre fremstilling

Jeg har valgt en noenlunde kronologisk fremstilling. Ettersom temaet er stort, og det ikke er plass eller anledning til å følge alle tomtefesteinstituttets aspekter fullstendig gjennom hele perioden, tror jeg det gir den beste oversikten.

Hovedtyngden av fremstillingen ligger på *oppkomsten* av tomtefeste i middelalderen. I kapittel 3 gjør jeg rede for den *juridiske* bakgrunnen for tomtefeste i Norge. Først det romerrettslige, så hvordan tomtefeste ble praktisert i byene i Nordvesteuropa i middelalderen, og deretter hvilke *norske* rettsregler som gjaldt ved oppkomsten av tomtefeste, altså – om man vil – det juridiske landskap man måtte forholde seg til. Til sist, i kapittel 3.5, skriver jeg om de økonomiske og sosiale forhold som førte til at tomtefeste ble en attraktiv måte å forvalte grunn på i norske byer etter Svartedauden.

Kapittel 4 handler om hvordan tomtefeste ble tatt i bruk og utviklet seg i middelalderen. Det omfatter hovedtyngden av mine *empiriske* undersøkelser. Jeg har hatt som ambisjon å gjennomgå alt materiale vi har om tomtefeste fra før reformasjonen, alle festekontrakter, dommer, jordebøker og andre dokumenter om feste. Til en viss grad håper jeg at jeg har lykkes med det. Dette representerer dermed en samling av materialet, som tidligere bare er gjort for Bergens vedkommende,²⁶ og det vil forhåpentlig kunne være et utgangspunkt for andre arbeider om temaet senere. Jeg har systematisert materialet etter juridiske kriterier, og søkt å analysere det for å finne både de rettsregler det gir uttrykk for direkte, og de som det synes å forutsette.

Kildesituasjonen endrer seg drastisk for perioden fra reformasjonen til 1660.

Middelaldermaterialet foreligger, med bare få unntak, trykt. Skal man foreta en like grundig gjennomgang av kildene for perioden etter, er omfattende arkivstudier i spredte arkiver nødvendige.²⁷ Det har ikke vært mulig innenfor rammene av denne oppgaven.

²⁶ Ersland: Kven eigde byen?

²⁷ Se ellers kapittel 2 om kildesituasjonen.

Det har vært en betydelig grad av *stabilitet* rundt tomtefeste. Festekontrakter fra alle perioder kan med en viss rett kalles variasjoner over et tema.²⁸ En rettshistorisk fremstilling kan dermed nøye seg med å registrere *nye elementer* i utviklingen, samt de viktigste anomalier.

Kapittel fem tar for seg endringer som fulgte av reformasjonen og føres frem til eneveldet. Det store kirkegodset gikk over til kronen. Siden den gang har det offentlige vært den største grunneier og bortfester i Norge, og de regler og den kontraktspraksis det offentlige har hatt overfor sine festere, har fått betydning også i festeforhold mellom private parter.²⁹ Videre begynte lovgiver ganske kort tid etter reformasjonen å gi enkelte regler om tomtefeste, og fra slutten av 1500-tallet førte veksten i økonomi og folketall til at bruken av tomtefeste økte sterkt også utenfor de byene der det var blitt etablert i middelalderen. En hel ny – sterkt heterogen – samfunnsgruppe, strandsitterne, vokste frem, hovedsakelig i forsteder, småbyer, tettsteder, med den fellesnevner at de holdt til på festet grunn. Vi finner også urbane tomtefestere som kalles husmenn. Disse gruppene finnes utenfor de juridiske byområdene, og det er lovene om jordbruksfeste som gjelder for tomtene deres.³⁰ Jeg ser på hvilken betydning dette fikk for utviklingen til tomtefeste.

Kapittel seks inneholder noen korte konklusjoner og antyder utviklingen videre.

²⁸ For eksempel Eliassen: Norsk småbyføydalisme? s.140

²⁹ Det kan synes anakronistisk å tale om ”det offentlige” på 1500-tallet. Vi savner imidlertid et annet begrep – ”kronen” er ikke vidt nok, ettersom mye av dette godset ikke ble hos kronen. Bygdekirkene og – for en tid – domkapitlene beholdt mesteparten av sin jord, og det tidligere kirkegods som lå i byer, ble etter hvert overført til byene selv. Det eneste begrepet som dekker sentralmakt, lokale myndigheter og kirkelige institusjoner er nettopp ”det offentlige”.

³⁰ Byene hadde selvstendige rettssystemer, med til dels andre lover og egne rettsorganer, i varierende grad helt frem til moderne tid. Selv frem til våre dager har vi hatt enkelte rester igjen av dette, i det minste i nomenklatur (byfogd/sorenskriver, byrett/herredsrett).

2 Rettskilder og metode

Det foreligger så vidt jeg kjenner til ingen samlet historisk fremstilling av tomtefesteinstituttet i norsk rett. Den fremstillingen som det gjerne henvises til, er et kort kapittel hos Lid.³¹ Det er også ellers mye historisk materiale hos Lid. For tiden før 1700 er det lite å hente i forarbeidene til lovene og til endringslovene.³² For øvrig er man henvist til behandlingen av tomtefeste hos juridiske forfattere fra midten av 1800-tallet og fremover,³³ spredte bestemmelser i lover, forskrifter og andre offentlige bestemmelser, en rettspraksis som ikke er særlig omfattende før 1800-tallet og studier av festekontrakter og standardformularer.

Jeg har dermed i betydelig grad vært henvist til primærkilder, lover, gamle festekontrakter og andre dokumenter som har hatt med tomtefeste å gjøre. Jeg har vært nødt til å holde meg

³¹ Lid: Tomtefeste, s. 12-17. For eksempel henviser Falkanger til det både i Fast eiendoms rettsforhold s.347 og i Tingsrett, 5. utgave s.231.

³² Viktigst er sivillovbokutvalgets innstillinger nr. 9 om tomtefeste fra 1971 og nr 13 om ny lov om tomtefeste inntatt i NOU 1993:29 og de tilhørende odelstingsproposisjonene.

³³ Den eneste behandlingen av noe omfang er i Aubert: Den norske Obligationsrets spesielle Del. For øvrig har de juridiske forfattere konsentrert seg om leilendings- og husmannsfeste, som bare har begrenset interesse i vår sammenheng. Hurtigkarl, Nørregaard og Ørsted skrev også hovedsakelig ut fra danske forhold. Før Lid: Tomtefeste kom i 1961, var det – foruten Aubert – Brandt, Hallager, Scheel, Gjelsvik og Fredrik Stang d.y. som nevnte tomtefeste i mer generelle fremstillinger, men da nærmest bare i forbifarten. Det finnes også spredt materiale i mer spesielle fremstillinger, se bibliografien hos Lid s.329-331. Det eneste som direkte omhandlet tomtefeste, var en serie artikler i Tidsskrift for Rettsvitenskap 1940-1942 av Einar Simonsen, B. Berger og Leif Chr. Hartsang. Etter Lid har tomtefeste fått en betydelig plass i de tingsrettslige fremstillingene til Brækhus og Hærem og Falkanger, Fleischer har skrevet en bok om det, og mange, spesielt Falkanger, har skrevet om det i juridiske tidsskrifter.

til materiale som er trykt eller gjort tilgjengelig på Internett. Temaets omfang og karakter har gjort arkivstudier umulig innenfor den ramme en slik oppgave som denne har.

Dette gir imidlertid visse metodologiske utfordringer: De festekontrakter som er trykt, er gjerne blitt det fordi de har gått inn i en rettssak eller på annen måte har vært omstridte, eller fordi de har hatt spesielle trekk. De kan tenkes å representere anomalier i forhold til den store masse av festekontrakter det aldri har blitt noen strid om.

For middelalderens vedkommende er dette neppe et problem. De aller fleste norske middelalderdokumenter av enhver art er trykt, i det minste i utdrag. Jeg skal ikke hevde å kunne gi en komplett oversikt over de middelalderlige diplomer som omhandler tomtefeste, men jeg har gjort et forsøk på fullstendighet. Jeg tror det har lyktes meg å finne de aller fleste, slik at jeg kan tegne et representativt bilde på bakgrunn av de kilder som er tilgjengelige. For Bergens vedkommende føler jeg meg rimelig trygg, spesielt ettersom jeg kan sammenholde med Geir Atle Erslands arbeider. For de andre norske byer er faren for at jeg kan ha oversett materiale dessverre noe større.³⁴ Det er imidlertid bevart vesentlig mer materiale fra Bergen enn fra andre norske byer, blant annet fordi Munkeliv klostres brevbok ble bevart.³⁵ Dette betyr da at det på bakgrunn av primærkildematerialet og de historiske arbeider nok blir en større vekt på Bergen enn det totale omfanget av tomtefeste i middelalderens Norge skulle tilsi. Imidlertid var Bergen vår langt største by, der de økonomiske forhold var mest avanserte og sterkest preget av kontakten med utlandet. Det er derfor uansett Bergen som kan fortelle oss mest.

³⁴ Gjessing: Tunsbergs historie i middelalderen til 1536 har imidlertid en nyttig oversikt over alt det materiale med tilknytning til bygårder i Tønsberg i middelalderen som var trykt i 1913, i tillegg XII; likeledes har Nedkvitne og Norseng: Oslo bys historie I henvisninger til de fleste Oslo-dokumenter i notene til s.274-275.

³⁵ Utgitt av P. A. Munch i 1845 med innledning og noter på latin.

Diplomatarium Norvegicum (DN), den viktigste samlingen av norske middelalderdokumenter, er nå gjort tilgjengelig på Internett og er søkbar.³⁶ Det store og nyttige arbeidet som Dokumentasjonsprosjektet ved Universitetet i Oslo gjør, kan knapt overvurderes.

Imidlertid er det fremdeles ganske arbeidskrevende å arbeide med en slik kilde. Søk på de typisk relevante ord, som feste, grunn, tomt, leie osv., gir – med flittig bruk av trunkeringstegn – de fleste relevante resultater. Man må likevel ta hensyn til de forskjellige stavemåter som er brukt gjennom tidene. Sammendragene av tekstene er i de forskjellige skrivemåter som har vært i bruk i Norge fra 1840-årene og til våre dager. I enda sterkere grad gjelder dette direkte søk i tekstene; ortografien i senmiddelalderen var – mildt sagt – preget av individuelle variasjoner. I tillegg kommer at flere festekontrakter og andre relevante dokumenter ikke kaller seg selv festekontrakter eller noe som ligner på det, men for eksempel makeskiftebrev eller bare avtaler eller brev. Derfor har jeg supplert søk på sak med generelle søk på utferdigelsessted (byene og for eksempel Munkeliv kloster) og enkelte utvalgte perioder (blant annet 1480-årene) for å se om det var mye materiale som ikke ble fanget opp av de mer spesifikke søk. Mer fruktbart har det vært å følge de henvisninger i sekundærkildene som så lovende ut. Jeg har nøydt meg med å henvise til slike kilder der jeg har brukt dem selvstendig, for eksempel ved tolkning eller oversettelse av det jeg har funnet via dem.

Materiale av betydning i denne sammenhengen som ikke er trykt i diplomatariet, står gjerne i Norges gamle Love (NGL), som er ført frem til reformasjonen, eller som register i tillegget til første bind av Norske Magasin (NM). Register gjengir de formelle ting, som dato og de steds- og personnavn som forekommer i et dokument, samt en kortfattet oppsummering av meningsinnholdet. De finere juridiske punkt i en festekontrakt vil fort falle ut av en regist, i særdeleshet i gamle registverk, som Norske Magasin, der kvaliteten på disse gjengivelsene dessverre er vekslende.

I tillegg har jeg brukt Regesta Norvegica (RN) på samme måte som diplomatariet; dette verket, som skal inneholde sammendrag av *alle* norske middelalderdokumenter, er

³⁶ http://www.dokpro.uio.no/dipl_norv/diplom_felt.html Den eneste svakheten med denne tjenesten er at det dessverre ofte er lakuner i lengre tekster, spesielt i jordebøker. Noen (få?) dokumenter synes også å mangle. Jeg har opplyst i noter når man er nødt til å gå til den trykte utgaven.

imidlertid foreløpig ikke ført lenger enn til 1390, mens festekontraktene først begynner å finnes fra like etter.³⁷

En utfordring med dette materialet er at det enten bare finnes i sammendrag, som i regestene og Norske Magasin, der viktige deler av dokumentet for vår sammenheng kan være utelatt, eller at det bare er oversatt i sammendrag – om i det hele tatt – som i diplomatariet og NGL. Dette krever en viss øvelse i å lese gammelnorsk og mellomnorsk. Jeg har flere steder valgt å sitere kilden i tillegg til bare å gjengi innholdet, for å unngå at den terminologi jeg bruker ved gjengivelsen, skal ta bort deler av meningsinnholdet.

Jordebøkene, de store jordeieres fortegnelser over deres jordegods, er enten trykt i diplomatariet eller – for de størres vedkommende – foreligger i rimelig tilgjengelige utgaver, med ett unntak.³⁸

For tiden etter reformasjonen endrer bildet seg fort. Først og fremst tar de trykte festekontraktene slutt. Til gjengjeld begynner det å komme *lovgivning* om temaet. Diplomatariet går frem til ca 1570, men er nok mindre fullstendig for den siste perioden. Andre bøker tar over, fremst av disse kanskje Norske Rigs-Registranter (NRR) og Norske Magasin. Lover og forordninger gjennom hele dansketiden foreligger stort sett trykt, men spredt på mange verk og utgaver av sterkt vekslende tilgjengelighet.³⁹ For tiden frem til Christian den fjerdes lov har Norsk lokalhistorisk institutt imidlertid utgitt et utmerket lite regestverk jeg har hatt mye glede av.⁴⁰ Det finnes ellers mange trykte kilder, for eksempel er mange lensregnskap trykt, domkapitlenes bøker forteller en del om den kirkelige

³⁷ http://www.dokpro.uio.no/dipl_norv/regesta_felt.html (Jeg har også hatt stor glede av den trykte utgaven.)

³⁸ Dette gjelder Bergens Kalvskinn. Den nye utgaven ved Halvorsen, Hødnebo og Rindal er en faksimileutgave av originalpergamentet og således lite anvendelig, skjønt den har et godt register. P.A. Munchs utgave fra 1843 er fremdeles mer til hjelp; der er riktignok forord, kommentarer og noter på latin. Jeg er Digitalarkivet i Bergen dypt takknemlig for at de på forespørsel gjorde denne tilgjengelig på internett.

³⁹ For eksempel har man vist tilbakeholdenhet med å utgi på nytt forordninger og annet som er publisert av Hans Paus i hans Samling af Gamle Norske Love, som kom i 1750.

⁴⁰ Lover og forordninger 1537-1605. Det er dessverre bare nesten fullstendig.

eiendomsforvaltning, stattholderskapets ekstraktprotokoller og herredagsdombøkene (NHD) forteller om forvaltningens og rettssystemets praksis. Jeg har vært så heldig å ha daglig tilgang til Rettshistorisk samling ved UiO, som har de viktigste av disse kildene. Denne fremstillingen kunne neppe vært skrevet uten.

Felles for disse kildene er at man er avhengig av å bruke registre for å finne frem i dem. Saksregistrene er ofte mangelfulle – av og til finnes det ikke – noe som gjør arbeidet tidkrevende og usikkert med hensyn til hva man finner. Språkdrakten er selvsagt også utfordrende.

For dansketidens vedkommende er også mange kilder skrevet av og gjort tilgjengelige på Internett, og kan finnes gjennom lenkesider og søkemotorer.⁴¹ Disse er imidlertid som regel spredte og publisert på grunn av lokalhistorisk interesse; det kan nok også være klokt å utøve våken kildekritikk på slike avskrifter.⁴² Jeg har derfor og av plasshensyn gjort relativt liten bruk av disse.

Tomtefeste har ikke i særlig grad blitt behandlet av norske historikere. Disse har lagt hovedvekten på jordleie i landbruket, leilendings- og husmannsvesen, som unektelig har vært av langt større sosio-økonomisk betydning i et land som helt til forrige århundre overveiende var et jordbrukssamfunn med relativt få og små byer. Det finnes likevel spredte kilder, men disse er i likhet med deler av det gamle lovstoffet ofte obskure og vanskelig tilgjengelige, og finnes som regel bare i lokalhistoriske verk.

⁴¹ Jeg har brukt søkemotorene Kvasir og Google.

⁴² Blant verdifulle og pålitelige nettsteder vil jeg spesielt nevne Tore H. Vigerusts sider: <http://www.vigerust.net/>. Der har han publisert mye utrykt arkivmateriale vedrørende norske byer i dansketiden, spesielt Oslo-materiale.

Et viktig unntak danner imidlertid Bergen, hvor Geir Atle Ersland har gjort grundige studier av grunneie- og grunnleieforholdene fra de tidligste tider til slutten av 1600-tallet.⁴³ Han har også kunnet bygge på enkelte fremragende tidligere arbeider.⁴⁴ Nylig er også grunneieforholdene i norske småbyer i siste halvdel av dansketiden blitt undersøkt av Finn-Einar Eliassen.⁴⁵ Denne avhandlingen skylder, som man vil se av notene, disse historikerne mye.

⁴³ Ersland: Eit forsøk på rekonstruksjon av grunneigefordelinga i Bergen ved utgangen av seinmellomalderen og Kven eigde byen? (den første er tilgjengelig på internett, men av tekniske årsaker ikke paginert, så mine henvisninger er til kapitlene).

⁴⁴ Det fremste av disse er Lorentzen: Gård og grunn i Bergen i middelalderen.

⁴⁵ Eliassen: Norsk småbyføydalisme?

3 Tomtefesteinstituttets opphav

3.1 Innledning

De første festekontrakter vi kjenner fra Norge, er fra begynnelsen av 1400-tallet, den første fra 1413 (Oslo), de to neste fra 1420 (Bergen). De fremstår ikke som juridiske nyskapninger; den første fra Bergen er et brev om et makeskifte, der fester bytter en tomt han har leid fra før og bebygd med en ny. Vi kan dermed være sikre på at tomtefeste i noenlunde moderne form har eksistert siden ca. 1400.

Et slikt rettsinstitutt oppstår sjelden ut av intet. Vi skal se på fire faktorer som var med på å forme tomtefeste i Norge: Først romerretten, som var godt kjent i Norge – mange nordmenn, både blant den øvre geistlighet og blant adelen, hadde studert romersk og kanonisk rett i utlandet. Deretter skal vi se på grunneieforholdene i de store byene i Nordeuropa, som gjennom de livlige handelsforbindelsene med norske byer var naturlige forbilder. Så skal vi kaste et blikk på de norske rettsregler man måtte forholde seg til ved tomtefeste. Til sist skal vi se på indre norske forhold, spesielt pestepidemiene og agrarkrisen, som førte til et behov for å forvalte byeieendom på andre måter enn tidligere.

3.2 Romerretten

3.2.1 Innledning

Romerretten hadde ikke en ordning som direkte tilsvarer tomtefeste. Tingsleie var i utgangspunktet rent obligasjonsrettslig. Leieren hadde ingen tinglig rett og var avskåret fra å bruke de prosessvirkemidler en eier kunne gjøre gjeldende; disse rettene måtte han i

tilfelle få gjennom eieren. Imidlertid var det to former for tingsleie som brøt med dette systemet, og som har flere av de trekk vi finner igjen i tomtefeste, nemlig *superficies* og *emphyteusis*. Disse var tinglige rettigheter, og leieren var ikke som ellers bare *detentor*, han var *possessor*, det vil si besitter med både den fysiske og den juridiske besittelse, og kunne benytte seg av possessoriske interdikter til å beskytte sin besittelse.⁴⁶

3.2.2 Superficies

Flere juridiske forfattere har tidligere kalt tomtefeste for superficiærfeste eller lignende under henvisning til romerretten.⁴⁷ Det romerske superficies angår det samme som tomtefeste, nemlig langvarig leie av byggegrunn. Det skiller seg imidlertid fra norsk tomtefeste på en viktig måte. Romerretten skiller ikke eiendomsretten til hus fra eiendomsretten til grunnen de står på. Når da en superficiar bygde hus på leid grunn, tilfalt huset i og med det grunneieren.⁴⁸ Superficies var således leie av tomt og hus, selv om leieren hadde bygd huset selv. Det kunne også omfatte mer enn huset og den grunn det stod på, for eksempel kunne en hage høre til. Superficiesforhold som bare angikk en *del* av et hus, gikk også an, på samme måte som superficiesforhold som angikk andre bygninger enn hus i streng forstand, som murer, vannledninger etc.⁴⁹

Fellestrekkene er likevel mange. Superficiaren ytte grunneier en årlig avgift, *solarium*, og utøvde alle eiers rettigheter over huset og grunnen, bare begrenset av en vedlikeholdsplikt, så lenge superficiesforholdet gjaldt – det kunne være for et antall år eller for alltid. Superficies var dermed en tinglig rett, en total bruksrett og skilte seg på den ene side fra servituttene, de begrensede tinglige retter, og på den andre side fra andre former for leie,

⁴⁶ Innledningen bygger på Ingstad: Om leie etter romersk ret s. 35. Fremstillingen nedenfor av superficies og emphyteusis bygger, når ikke annet er nevnt, på Sohm: Institutionen des Römischen Rechts, s. 241-245

⁴⁷ For eksempel Aubert: Den norske Obligationsrets spesielle Del I 2.utg. s.301

⁴⁸ ”Superficies solo cedit” – det bygde viker for grunnen. Dette ble tolket strengt i romerretten. Når for eksempel en entreprenør bygde et hus for noen, gikk eiendomsretten til byggematerialene over til grunneier etter hvert som de ble satt på plass.

⁴⁹ Windscheid: Lehrbuch des Pandektenrechts 7.utgave I s.669

som i romerretten var rent obligasjonsrettslige. Superficies er ikke romersk "urrett", det tilhører den senere pretoriske rett, og oppsto nok som svar på et behov for en slik ordning i de romerske byer.

Superficiaren hadde dermed tinglig vern. Han kunne selge, pantsette og testamentere bort festet; det var arvelig og avhendelig. Videre kunne han tilstå andre servitutter på eiendommen så lenge festet varte, og tilsvarende kunne han skaffe eiendommen servitutter på andre eiendommer. Hans eneste plikt overfor bortfesteren var å betale en årlig avgift (*solarium* eller *pensio*) samt ellers å svare for tyngslene på eiendommen, skatt m.v.

3.2.3 Emphyteusis

Det romerrettslige arvefeste av jordbrukseiendom het *emphyteusis*.⁵⁰ Begrepet gjaldt opphavlig bare keiserlig ødejord som ble festet bort til oppdyrking, men omfattet etter hvert også feste av *ager vectigalis*, byenes allmenningsjord, som gjerne var oppdyrket fra før. Også *conductio perpetua*, bortfeste av allerede oppdyrket keiserlig jord, falt under begrepet. Fra slutten av 400-tallet omfattet det alt arvefeste av jordbruksland.⁵¹ Emphyteusis i sin endelige form skyldes senromersk keiserlig lovgivning, hovedsakelig fra Justinians tid (527-565).

Emphyteusis var i likhet med superficies en total bruksrett; fester stod i festetiden i eiers sted. Han kunne dermed uinnskrenket nyte fruktene av eiendommen, de ble hans eiendom bare ved å høstes, skilles fysisk fra grunnen, uten at det behøvdes noen formell besittelsestagnation (*perception*). Han kunne videre endre dyrkingsmåter, bestemme hva som skulle dyrkes og forbedre eiendommen etter eget forgodtbefinnende ved for eksempel

⁵⁰ Sohm bruker uttrykket "Erbpacht", som like gjerne kan oversettes "arveforpaktning" – det blir imidlertid noe misvisende i norsk juridisk sammenheng å snakke om forpaktning her. Det vil heller tilsvare det tyske "Zeitpacht".

⁵¹ Selv om emphyteusis-instituttet var beregnet på jordbruksland, var det ingen umulighet at det også kunne brukes på byggetomter, Windscheid: Lehrbuch des Pandektenrechts s.657 note 1.

grøfting, inngjerding eller bygging av anlegg for kunstig vanning eller for den saks skyld hus. En forpakter eller annen leiebruker av jorden hadde etter romerretten ikke adgang til dette.

De romerske jurister havnet naturlig nok i tvil om dette var avhendelse – mot årlig avgift – eller bare (obligasjonsrettslig) leie. Spørsmålet ble løst ved en erklæring fra keiser Zeno (474-491) om at det dreide seg om en egen form for rettshandel, *contractus emphyteuticarius*, arvefestekontrakten. Dermed forelå et spesielt rettsforhold, arvefesteforholdet. Dette gikk da inn i tingsretten, sammen med superficies og de begrensede tinglige rettighetene, servituttene.⁵²

Fester hadde dermed, i likhet med en superficiar, adgang til de prosessuelle aksjoner som tilkom eier og de possessoriske interdikter, og dessuten adgang til å pantsette festet. Hans plikter overfor grunnherren var å betale den årlige festeavgiften (canon eller vectigal), å holde jorden og anlegget i hevd og å varsle i god tid om han tenkte å avhende festet. Grunnherren hadde nemlig forkjøpsrett, ut over det var festet omsettelig.⁵³ Det var også uten videre arvelig. Dette skilte emphyteusis – og superficies – fra servituttene, som enten var personlige, ikke-overdragelige og ikke-avelige, eller lå fast og uatskillelig til grunneiendommen.

Slik hadde da arvefesteren etter romersk rett en fast, tinglig rett i grunnen han kunne hevde like overfor alle, mens den vanlige leier eller forpakter bare hadde et obligasjonsrettslig krav på eier.

Dette innebar også et skille i misligholdstilfeller: Ved obligasjonsrettslig tingsleie ville avtalen være forbrutt med en gang en skyldig leie ikke var betalt, og leier kunne kastes ut.

⁵² Feste av allmenningsjord hadde imidlertid fått tinglig vern allerede av pretor, *ibid.* note 5.

⁵³ Festers plikter ved avhendelse gjaldt ikke superficies-feste, heller ikke vedlikeholdsplikten, *ibid.* s.667-668.

Arvefesteren kunne derimot først fordrives når han ikke hadde betalt avgift i tre hele år. Han fikk dermed en mye sikrere stilling enn andre leiere.⁵⁴

3.3 Byene i Nordeuropa⁵⁵

3.3.1 Generelt

Et av de første tegn på at Europa beveget seg ut av de mørke århundrene, var oppkomsten av byer. De gamle romerske byene i Vesteuropa forsvant før eller i folkevandringstiden. Bare noen få av dem fortsatte å eksistere med et minimum av bosetning, de fleste gikk fullstendig til grunne. Karl den stores regjeringstid (768-814) regnes gjerne for å representere vendepunktet for Vesteuropa. Utover 800-tallet, og særlig på 900-tallet, kom en betydelig økonomisk vekst, befolkningsvekst og en merkbar politisk stabilisering. Alle disse faktorene bidro til et behov for byer: som handelssentra, administrasjonssentra og steder for spesialisering av håndverk.⁵⁶

Et fellestrekk for de fleste byer som oppstod i Norges nærområde, det vil si Tyskland, Skandinavia, England, Nederlandene og Frankrike, var at de var grunnlagt av en territorialherre. Denne grunnleggelsen kunne skje både på ødeland og i tilknytning til eksisterende landsbyer, markedsplasser og militære sentra. Uavhengig av hvilken måte dette skjedde på, var det et gjennomgående kriterium at det var på jord territorialfyrsten *eide*. Utstyking av privatjord til byanlegg forekom praktisk talt aldri. De fleste områder hadde rettsregler som hindret utstyking av privat jord. For det første var diverse former for odel og lignende institusjoner som hadde til hensikt at jord skulle holdes i slekten, i veien,

⁵⁴ Ingstad: Om leie efter romersk ret s.226-227. Grensen var to år når kirken var bortfester.

⁵⁵ Fremstillingen i dette kapitlet bygger, når ikke annet er nevnt, på Ersland: Kven eigde byen? Ersland bruker konsekvent "leige" og forskjellige sammensetninger, "fri leige, grunnleige, grunnleggarleige", ikke feste. Jeg bruker festebegrepet der forholdet dekkes av den festedefinisjonen jeg arbeider med (leie av grunn til hus...).

⁵⁶ En gammel, men kortfattet og enkel fremstilling av byenes vekst og indre liv er Sirevåg: Byvokster og borgerkultur i mellomalderen.

for det andre innebar føydalsystemet at de fleste private jordbesittere ikke hadde det fulle juridiske herredømmet over sin jord og for eksempel ikke adgang til å stykke den ut i smått.⁵⁷

Territorialfyrsten var ikke bundet av slike regler; han var enten suveren, som kongene i Skandinavia og på De britiske øyer, eller overvasall uten bindinger med hensyn til disponering av jord, som de tyske stammehertugene, grevene av Flandern, mange bispestoler osv.

Fyrsten stykket ved grunnleggelsen ut sin jord til de nye byborgerne. De fikk den imidlertid som regel ikke som eiendom, men i leie. Slik ble den dominerende formen for disponering av husgrunn i byer leie, ikke eie. Om grunnen etter hvert gikk ut av fyrstens eie, betydde ikke det at den gikk over til huseierne. I en tid uten noe særlig bankvesen var fast eiendom den tryggeste pengeplassering, og vi finner et livlig marked for omsetning av festetomter og omsetning av inntektene fra festetomter i de store byene i middelalderen.

Også i de relativt få byer som ikke opplevde noen egentlig grunnleggelse, var grunnleie dominerende. Dette gjaldt både de overvintrede romerske byer, som London og Winchester og de byer som var vokst fram av seg selv og bare grunnlagt i formell forstand ved å bli tilstått et byprivilegium. Her var det gjerne de fremste adelsfamiliene i området rundt byen som var grunneiere.

Byene ble egne enheter og rettsområder, atskilt fra omlandet, med egen rett, byretten, og egne domstoler og styringsorganer. Innenfor det tyske riket endte denne utviklingen med at de fleste byene av betydning frigjorde seg fullstendig fra territorialfyrsten, styrte seg selv og hadde keiseren som nominelt overhode. I Vesteuropa for øvrig nådde som regel ikke utviklingen lenger enn til grader av indre selvstyre. Uansett innebar dette en radikalt

⁵⁷ Om norske forhold se for eksempel Helle: Bergen bys historie I s.76-77

annerledes juridisk stilling for de fleste byboere enn for de fleste andre: Borgeren var fri, han var utenfor det føydale systemet og hadde ikke dettes personlige bånd på seg.⁵⁸

3.3.2 Grunnleggerfeste

Ved en bygrunnleggelse ble bygrunnen delt opp i tomter som ble festet bort. Det første eksempelet vi har på dette, er i byprivileget til Gent i Flandern fra 941, det eldste tyske er i et privilegium til hollandske tilflyttere til Bremen fra 1106. Et slikt grunnleggerfeste hadde, i større eller mindre grad, faste kjennetegn.⁵⁹

Grunnen ble oppdelt i jevnstore, rektangulære tomter. Topografiske forhold kunne begrense dette noe, og det var selvsagt forskjell på hvor attraktive tomtene var, for eksempel med hensyn til adgang til sjø, nærhet til torg og sentrum osv. De første eller mest betydningsfulle tilflytterne fikk gjerne de gjeveste tomtene, og deres etterkommere utgjorde ofte kjernen i det øvre skikt av byborgerne, handelspatrisiatet.

Festeavgiften var fast, lik for alle og med samme forfall for alle. Den var gjerne på én skilling årlig, noe som var en relativt liten sum. Den engelske shilling, franske sou og tyske schilling var alle etterkommere av den karolingiske regnemynten solidus, verd 12 penninger, og hadde noenlunde lik verdi til godt ut i senmiddelalderen.⁶⁰ Når festeavgiften var lavere enn det som kunne ha vært mulig å oppnå, skyldtes ikke det bare ønsket om å tiltrekke innflyttere til byen. Avgiften var like mye en føydalavgift – et tegn på borgerens anerkjennelse av herren som grunneier – som et middel til å skaffe herren inntekter.

⁵⁸ Handwörterbuch zur deutschen Rechtsgeschichte (HRG) bd.IV sp.1863-1873

⁵⁹ Disse kjennetegnene er oppstilt av den tyske rettshistorikeren Siegfried Rietschel rundt forrige århundreskifte og har stått seg i forskningen siden. Jeg følger her fremstillingen i HRG sp.1821-1823 og Ersland: Kven eigde byen? kapittel 3.1.

⁶⁰ Galster: Unionstidens udmøntninger s.103. Inflasjonen gikk likevel langsommere i England. Da Danmark og Norge innførte lybsk myntsystem i 1400, var en engelsk shilling tre ganger så mye verd som en lybsk schilling, ibid. s.19. Likevel skulle det godt gjøres å få så mye som en skilling årlig ut av et tilsvarende stykke jord leid ut til landbruksformål.

Festevilkårene var ikke fastsatt i individuelle kontrakter, men i et innflytterprivilegium (Ansiedlungsprivileg) eller et generelt byprivilegium.

Dermed var det knyttet rettsvirkninger til å flytte til bygrunnen og betale festeavgift. Ved det ble man *borger*; man ble medlem av bysamfunnet og underlagt byens jurisdiksjon. Formelt betydde dette ikke at man endret sin personlige rettsstatus – bånd man hadde fra før knyttet til jord på landet m.v., ble ikke påvirket av dette. I praksis løste imidlertid slike bånd seg ofte ganske raskt, og skillet mellom den frie byborger og den bundne bonde, leilendingen, var skarpt. Dette var dermed kjernen i den ”frie leie”, leie av bygrunn, som var *tinglig* og ikke personlig, og som gjorde festeren til en fri mann.

Den germanske grunnherreretten var *personlig*, der var hovedsaken de personlige bindingene mellom eier og leier. Grunneieren hadde så å si ikke bare en rett i grunnen, men også i *leieren*; han hadde en viss grad av herredømme over ham. Når man i byene grep til det tinglige, romerrettslige feste, unngikk man dette.

Festeretten var arvelig, og det var vanligvis vid adgang til å omsette den. Grunnherren (der Leiheherr) hadde ofte rett til en avgift ved overdragelse, ellers stod festeren i eiers sted, i enda sterkere grad enn i de romerrettslige festeforhold. Vi ser imidlertid at den har sterke fellestrekk med disse. Tomten – eller festeretten – kunne ikke bare avhendes, den kunne også deles, man kunne kjøpe flere, slå sammen, gi bort osv. Det kunne likevel være visse plikter knyttet til festeretten. Den sentrale og vanligste var en plikt til å bebygge tomten innen en gitt frist, vanligvis tre år.

Det viktigste skillet ellers i forhold til romerretten var at det bare var grunn som var utleieobjektet. Hus – og andre forbedringer av grunnen – ble festers eiendom. Det romerrettslige prinsipp *superficies solo cedit*, at grunnen og det som stod på den, var ett og udelelig, slo ikke igjennom.

Grunnleggerfeste forekom i noenlunde lik form over hele Vesteuropa. Vi finner det også i våre naboland. I flere svenske byer betalte innbyggerne ”tomptageld” eller ”midsommarsgäld”. Dette har av mange blitt tolket som byskatter, men man finner eksempler på at de blir betalt til andre enn kongen, der kongen har gitt eiendomsretten sin videre. Det vil således ha vært en leieavgift knyttet til grunneie.

København er et godt dokumentert eksempel: Byen ble gitt i len av kongen til biskopen i Roskilde på slutten av 1100-tallet. Biskopen klarte å legge byen fast under bispestolen, og grunneieforholdene fremgår av biskopens grunnbok.⁶¹ Ved overføringen til bispestolen var bygrunnen eid av kongen som bygrunnlegger, og i biskopens tid var *alle* private huseiere festere. Det var til og med byen selv for sine administrasjonsbygninger og de fleste kirkelige institusjoner som ikke lå under biskopen i Roskilde.

Kongen klarte først å inndra biskopens len i 1416 og fikk dermed tilbake rådigheten over bygrunnen. Eiendomsretten til denne ble overført til byrådet tidlig på 1500-tallet, og frem til utgangen av 1528 ble de fleste tomtene solgt ut – men ikke nødvendigvis til de som hadde hus på dem.

Vi har bare ett mulig spor etter grunnleggerfeste av denne typen i Norge, nemlig artikkel 115 i bjarkøyretten for Nidaros, men som vi skal se i kapittel 3.4.2, er det neppe tilstrekkelig til å hevde at grunnleggerfeste er blitt brukt i norske byer. Først ved de nye bygrunnleggelsene fra 1600-tallet av finner man et slags grunnleggerfeste i Norge, men da i andre former.

⁶¹ Biskopen hadde København som len, altså var han ikke formelt eier, det var fremdeles kongen. Lensinnehaveren stod imidlertid i eiers sted, han kunne leie ut og forvalte eiendommen etter eget forgodtbefinnende. Det vil for øvrig føre for langt å komme inn på de kompliserte reglene som regulerte det føydale systemet her. Bygrunn stod utenfor det føydale systemet med hensyn til vårt tema. Jeg nevner at det kunne forekomme føydale trekk også i dette forholdet på grunn av lokale varianter, noe vi *kanskje* kan se spor av i enkelte norske småbyer i enevoldstiden (nedenfor kapittel 6). En klassisk fremstilling av føydalsystemet er Ganshof: Hva er feudalismen.

3.3.3 Arvefeste

Grunnleggerfestet forsvant over tid, enten ved at territorialfyrsten direkte oppga eller mistet sin eiendomsrett, eller ved at festeavgiften langsomt endret seg til å bli en ren byskatt uten betydning for det juridiske eierskapet til grunn.

Dette betydde imidlertid ikke at festeformen forsvant. Skillet mellom eiendom til grunn og eiendom til hus ble videreført, både ved at personer eller institusjoner fikk hånd om større deler av fyrstens grunn og ved oppkjøp, arv, utstyking osv. Den frie leie gikk over fra det generelle grunnleggerfeste til det individuelle arvefeste.

Arvefeste hadde også stort sett felles trekk over hele Nordvesteuropa. Det hadde mange navn. I England brukte man den føydale betegnelsen "tenure", altså et fritt len, i Tyskland "*Erbleihe*" eller for eksempel "Bauleihe, Burgrecht, Hausleihe, städtische Bodenleihe" osv. Det juridiske innholdet i arvefestet tilsvarte på de fleste punkt grunnleggerfestet, som beskrevet ovenfor. Festeren rådet over grunnen som eier, festeretten var livsvarig og arvelig, enten for et antall generasjoner eller evig.⁶²

Festers plikter overfor bortfester var å holde tomten i hevd – typisk bygge og holde ved like hus, greie ut skatter etc. på grunnen og betale en årlig avgift. Denne avgiften ville gjerne være satt høyere enn ved grunnleggerfestet, for her var formålet til grunneier størst mulig avkastning. Vi ser imidlertid tidlig at det ofte ble vanskelig å regulere festeavgiftene. Dermed ville inflasjonen over tid gjøre dem mindre.

Videre hadde grunneier en forkjøpsrett (med en frist på to måneder) hvis festeren skulle selge husene og festeretten. Fester hadde plikt til å varsle grunneier når han planla å selge, og grunneier hadde krav på 2 % av salgssummen i overdragelsesavgift. Festeren hadde

⁶² Den tyske *Erbleihe* er beskrevet i HRG bd.I sp.968-971, der det vises at dens juridiske innhold for det meste er en videreføring av det romerrettslige *emphyteusis*, noe vi også ser av det ovenstående.

plikt til å skaffe en ny leier før han forlot grunnen, en plikt som neppe var særlig tung. Han ville jo ha interesse av å selge husene sine før han reiste sin vei. Den sterke og jevne veksten i byene middelalderen igjennom – byene ble også mye mindre hardt rammet av pestepidemiene enn landsbygden – gjorde at det som regel var etterspørsel etter hus og grunn.

Misligholdsvirkningene var rent romerrettslige: Dersom eiendommen ikke ble holdt ved like, forkjøpsretten til eieren ikke ble respektert eller festeavgiften ikke ble betalt, ble festet hevet etter tre år. Spesialregelen om at dersom det var kirken som var bortfester, var fristen to år, finner vi også.

Det var selvsagt betydelige variasjoner, både mellom land, byer og individuelle festekontrakter, men det romerrettslige fellesgods arvefestet bygde på, bidro nok til å holde hovedmengden av tomtefesteavtaler i Nordvesteuropa noenlunde innenfor de rammene jeg har skissert.

Vi ser slik at både romerretten og utviklingen i alle våre naboland ga inspirasjon og forbilder til tomtefeste i Norge. Faktisk var festeforhold så dominerende i utlandet at det nesten er påfallende at vi ikke har spor av tomtefeste i Norge før ca. 1400. Vi skal se at det tomtefeste vi finner i Norge, ser ut til å stamme direkte fra det tyske og engelske arvefeste; man finner få særnorske regler og liten praksis som skiller seg fra hovedstrømmen av den utenlandske.

3.4 Rettsregler i middelalderen

3.4.1 Innledning

Det har vært byer i Norge i mer enn 1200 år, byer forstått som handelsplasser med fast bosetning. Svært tidlig fikk disse stedene kongelige privilegier; kongen ønsket å samle handel og etter hvert administrasjon på faste steder. For de fleste norske byer kan man

snakke om en formell grunnleggelse, i mange tilfeller også en reell. Trondheim, Oslo og Bergen vokste frem på grunn som opphavlig var i kongens eie, og eiendomsmønsteret bar preg av at det kunne ha skjedd en utstyking av grunn i noenlunde like, rektangulære tomter i disse byene og også i Tønsberg.⁶³

Som i resten av Vesteuropa vokste det frem egne rettsregler for disse stedene, der man i tillegg til tilsvarende regler som lovene for landskapene rundt – om strafferett, forsvar, rettergang osv – også hadde regler om handel, også fjernhandel, og andre by-spesifikke regler.

Fra Norden er de eldste byrettene fra Hedeby i Slesvig og Birka (Björkö) i Mälaren. Av den siste kommer sannsynligvis navnet birkerett eller bjarkøyrett på slike byretter.⁶⁴ I disse byrettene vokste det tidlig frem et skille mellom eiendomsrett til hus og eiendomsrett til tomtene de stod på, et skille som er en nødvendig forutsetning for at tomtefeste blir aktuelt.⁶⁵

3.4.2 Bjarkøyretten i Nidaros

Den eneste av de gamle byrettene før Magnus Lagabøtes tid vi har (delvis) bevart, er bjarkøyretten fra Nidaros. Den har sterke fellestrekk med Frostatingsloven, men også mange mer spesifikke regler knyttet til by og handel, som vi kan anta har mye til felles med de andre bjarkøyrettene.⁶⁶ Regler for jordeiendom har den knapt; bolk VII er kalt landsleiebol, men er kort og har regler om hvem som har rett til strandet hval og lignende

⁶³ Grethe Authén Blom (red) *Urbaniseringsprosessen i Norden, del I Middelaldersteder, Bjarkøyretten* ved Jan Ragnar Hagland og Jørn Sandnes s. XIX, og for Bergens vedkommende Geir Atle Erstland: *Jordegods og byeige*.

⁶⁴ *Bjarkøyretten* s.XII

⁶⁵ Grethe Authén Blom (red) *Urbaniseringsprosessen i Norden, del I Middelaldersteder* s.255

⁶⁶ *Robberstad: Rettssoga I* s.163-164

heller enn regler om jordleie. På landet var dette regulert av Frostatingsloven, i Nidaros er det lite som tyder på at utleie av grunn forekom før enn i andre norske byer.

I bjarkøyretten for Nidaros er det i artikkel 115 omtalt en byavgift, *bæjargjald*, som har vært tolket som en avgift til kongen som grunneier.⁶⁷ Dette var en koppskatt, utlignet pr. husstand – ”av kvar eldstad” – og andre har tolket det som en vanlig byskatt.⁶⁸ Det er ofte vanskelig på bakgrunn av kildene å skille ut avgiften til fyrsten som grunneier ved grunnleggerfeste fra andre skatter, siden det lå i sakens natur at alle eller praktisk talt alle betalte den, og at den var flat og fastsatt i privilegium eller lov. Dette er det eneste sporet av noen betydning vi har i Norge etter noe som *kan* ligne på grunnleggerfeste – i de andre norske byene er alle borgernes ytelser så langt vi kjenner dem, utvilsomt skatter – men dette sporet er ikke tilstrekkelig til å bygge en konklusjon på.⁶⁹

Enten det er tale om en festeavgift eller en skatt, viser det imidlertid at det også i Norge var viktige forskjeller på jord i by og jord på landet. Avgiften er fullstendig uavhengig av jordens beskaffenhet som jordbruksland, mens de fleste skatter – og leieavgifter – på landet ble bestemt av landskylden, altså hvor mye jorden kunne yte.⁷⁰ Produktiviteten til en tomt i byen var uavhengig av om jorden var karrig eller brattlendt eller for den saks skyld i noen grad av tomtens størrelse; den ble brukt som basis for kjøpmannskap, håndverk og bolig. (Dette betyr selvsagt ikke at det ikke var både hagebruk, vanlig jordbruk og dyrehold innenfor bygrensen; for eksempel var det vanlig med dyrehold i indre by i Christiania så sent som i 1850-årene.⁷¹)

⁶⁷ Grethe Authén Blom, *St. Olavs by, Trondheim bys historie I*, Trondheim 1956 s. 281

⁶⁸ Axel Christophersen og Sæbjørg Walaker Nordeide, *Kaupangen ved Nidelva*, Trondheim 1994 s. 138

⁶⁹ For Bergens vedkommende har Ersland: *Kven eigde byen?* kommet frem til det samme, s.181-192

⁷⁰ Steinnes: *Leidang og landskyld*

⁷¹ Myhre: *Hovedstaden Christiania*, *Oslo bys historie b.3*, s.83-85. For middelalderens vedkommende er en god oversikt gitt i Ingvild Øye: *Middelalderbyens agrare trekk*.

Et annet tegn på det samme er skillet som går igjen flere steder i bjarkøyretten for Nidaros mellom ”jord (i heradet)” på den ene siden og ”hus og tuft i kaupangen” på den andre. Som regel er rettsfølgen den samme, men det har åpenbart vært nødvendig å nevne begge, for jord på landet og grunn i byen *var* ikke det samme.⁷² At man nevner ”hus og tuft” hver for seg, er imidlertid ikke et bevis på at det så tidlig var et skille mellom eiendomsrett til hus og til tomt; bare at man ikke hadde et begrep som omfattet begge i ett ord.

3.4.3 Landskapslovene

Gulatingen og Frostatingsloven opererte med et skille mellom odelsbønder og andre bønder: leilendinger og folk som satt med kjøpejord. Sosial status var knyttet til byrd, eller altså faktisk til gården og eierformen av den.

Av interesse for vårt formål ser vi at bymenn kom i klasse med odelsbønder uansett.⁷³

Dermed hadde ikke byrd eller selveie interesse for rettslig status i by, der var det, som i resten av Europa, byborgerskapet det spurtes etter. Bymannen var ikke annenrangs om han leide sitt hus eller sin tomt.

3.4.4 Magnus Lagabøtes lovverk

Det store lovgivningsarbeidet i Magnus Lagabøtes navn resulterte for fastlands-Norges vedkommende i to lover, Landsloven fra 1274 til erstatning for landskapslovene og Byloven til erstatning for bjarkøyrettene i byene.

⁷² Se for eksempel kap.32 i bjarkøyretten, blant straffene for drap ”...og kongen skal ha kvar ein penning av godset hans med unnatak av *jord, om han har det, eller hus i kaupangen...*” og på samme måte fra kap 34: ”No er dei skjendrap og nidingsverk rekna opp der ein mann forbryt jorda si i heradet *eller hus og tuft i kaupangen* om han vert sannkjent i slikt.” [*Mine uthevinger*]

⁷³ Robberstad: Frå gamal og ny rett s. 20. Dette var også fastsatt i bylovene, se Bjarkøyretten kap 47

Byloven ble først vedtatt i Bergen 22. januar 1276 og siden, med mindre endringer, i de andre norske byene av betydning, Nidaros, Tunsberg og Oslo.⁷⁴ Om den har vært vedtatt i de mindre norske byer, er ikke fullstendig kjent. I Vågan i Lofoten er det tegn som tyder på at Byloven ble innført i 1280-årene.⁷⁵ De to byene i Båhus len, Marstrand og Konghelle, fikk bylov med et kongebrev av 1442⁷⁶, men kan naturligvis ha hatt det før Svartedauden også.

Byloven inneholder stort sett de samme bestemmelser som Landsloven, med tillegg av bolker om fjern- og nærhandel og indre forhold i byen. Det som er mest interessant hva gjelder tomtefeste, er imidlertid det som *ikke* står der: Landslovens bolker om jordeiendom, Odelsbolken og Landsleiebolken, er ikke med, men erstattes av de nevnte bolkene, Farmannabolken og Byskipingsbolken. Det er hovedsakelig i Byskipingsbolken vi finner de regler som senere kunne få betydning for tomtefeste, men grunnleie er overhodet ikke nevnt i loven.

Dermed står Byloven i sterk kontrast til Landsloven, som hadde nøyaktige regler for utleie av jord. I by fikk man heller ikke odelsrett på eiendom. Der gjaldt kontraktsfriheten, med visse forbehold, både når det gjaldt avhendelse og leie. For tomtefeste skulle denne rettstilstanden med relativt små unntak vare frem til 1975.

Bakgrunnen for dette kan man ikke vite sikkert, men det virker sannsynlig at man tenkte at odelsinstituttet, som holdt jord i slekten og opprettholdt stabilitet i jordbrukssamfunnet, ikke passet i byene der næringslivet tvert imot ble best fremmet ved et visst omløp av eiendom og den sikkerhet full besittelse uten å frykte odelsinnehavere kunne gi. Dette er sammenfallende med hvordan jordeie og jordleie ble behandlet i utlandet: Relativt streng regulering på landet, stort sett kontraktsfrihet i byene.

⁷⁴ Magnus Lagabøters bylov, oversatt av Knut Robberstad med bidrag av Absalon Taranger, Kristiania 1923. Loven er drøftet i en bergensk sammenheng i Lorentzen: Lov og rett i Bergen i middelalderen.

⁷⁵ Robberstad: Rettssoga I s.164

⁷⁶ Ibid s.163

Imidlertid finnes det enkelte bestemmelser i Byloven som har betydning i vår sammenheng. Det er et gjennomgående språklig skille mellom eie av hus og eie av tomt, som for eksempel i Byloven VI 5-3: Men om nogen farer bort fra sine *hus eller tomter* i 12 maaneder ... da eier kongen *tomter og hus*... [*min kursivering*]. Dette behøver riktignok ikke bety at det var et juridisk skille, man hadde som nevnt ikke et enkelt begrep for fast eiendom. Dette skillet gjorde imidlertid at fremveksten av tomtefeste og dermed at tomt og hus var på forskjellige hender, ikke støtte på problemer med lovverket.

Det finnes også tydelige tegn på at man kunne akseptere et skille, i hvert fall så lenge skillet ikke ble permanent. I en voldgiftsavgjørelse ("oskurdar bref") fra 17. mai 1329 avgjorde Asbjørn prest til Aom og Jon tjukkas ("kurfr") på oppdrag fra erkebiskop Eilif i Nidaros en tvist mellom korsbrødrene (domkapitlet) i Nidaros og Gudmund klerks arving Ivar. Gudmund klerk hadde testamentert kjelleren sin i Nidaros til korsbrødrene. (En kjeller var en steinbygning som i større eller mindre grad var gravd ned i bakken; det stod ikke nødvendigvis noe hus oppå den.) Asbjørn og Jon kom imidlertid til at dette ikke betydde at han hadde gitt korsbrødrene *tomten* kjelleren stod på. Korsbrødrene ble tilkjent eiendomsrett til selve kjelleren, men måtte fjerne (byggesteinen i) den, og kaste sand i gropen etterpå for å hindre at folk eller fe falt nedi og kom til skade.⁷⁷

Borgerskap i byen var knyttet til fast eiendom, men var ikke som i utlandet knyttet til råderett over grunn. Byloven VII-16-2 definerte de husfaste menn, de som hadde møterett (og møteplikt!) på bymøtet og således var byborgere: "...de er husfaste som eier gaarder eller leier gaarder med halvaars- eller aarsleie, en hel eller halv eller fjerdedels [gaard], og leier ut til andre med sig". Det var da i leietilfellene tale om *husleie*, ikke grunnleie, skjønt man ved å leie en bygård selvsagt også leide grunnen. Slik var da byborgerens juridiske status uavhengig av om han eide eller leide.

⁷⁷ DN III nr 151 s.142

Videre finnes noen bestemmelser som er ment å løse problemer med hus på annenmanns grunn, som også kunne brukes senere der grunnen var festet og festet misligholdt. Kapittel 6 i byskipingsbolken (Byloven VI-6) handler om hva som skjer hvis noen ulovlig setter sitt hus på annenmanns grunn. Da skal grunneieren saksøke, og den som har husene, må flytte dem bort fra grunnen innen fem dager hvis de ikke skal tilfalle grunneieren. Hvis huset derimot har stått uimotsagt i 20 år, tilfaller grunnen huseieren. (Jeg finner ikke grunn til å komme inn på forholdet til Landslovens bestemmelser om ond tro, ettersom det vil føre for langt utenom det relevante i vår sammenheng.⁷⁸)

Den første bestemmelsen har en klar straffekarakter: Det skal ikke lønne seg å ta seg til rette på annenmanns grunn. Siste punktum er mer en klassisk hevdsregel, der man søker å gjøre eksisterende og aksepterte forhold lovlige, slik at folk skal kunne innrette seg etter dem. Jeg vil i kapittel 4.2.2.2 komme tilbake til denne bestemmelsen i forbindelse med drøftelsen av et dokument fra reformasjonstiden. Det kan ellers bemerkes at det er stor avstand mellom disse reglene og den rigide *superficies solo cedit*-regelen i romerretten.⁷⁹

Kapittel 5 i byskipingsbolken handler om blant annet avhendelse av eiendom; etter § 1 har først kongen og så nærmeste nabo ("den som eier fælles gaardsport med ham") forkjøpsrett. Dermed ville senere ikke en bortfester kunne kreve forkjøpsrett til en festetomt, noe som var vanlig å gjøre i utlandet. En slik rett måtte eventuelt være subsidiær etter kongens. Etter § 3 forbryter man sin eiendomsrett til hus eller tomter til kongen om man er fraværende i mer enn 12 måneder og forsømmer sine plikter til byen ("...at gaa på bymøtet eller vagthold og gatevedlikehold,...").

Paragraf 2 er noe kryptisk, men setter en 12 måneders frist for å "brigða", som Robberstad oversetter med "indløse", hus eller tomter, ellers taper man sin rett. Robberstad har satt til en fotnote til denne paragrafen, en kommentar skrevet av en bergensk jurist ca 1600, som

⁷⁸ Landsloven VI 17-2.

⁷⁹ Ovenfor 3.2.2.

forklarer det som en frist både for å ”brygde” (innløse, altså ta i besittelse, betale for osv.) og for å reise sak (”talle paa”).

Bergensjuristen gjorde det til et spørsmål om lovlig atkomst, og regnet opp de lovlige atkomster til ”gaardh grundt eller tofft”, nemlig arv, kjøp, gaver og makeskifte. Slik grunneieforholdene i Bergen var på denne tiden, vil det oftere ha dreiet seg om overføring av en festerett enn om eiendomsretten til tomten.

Motsatt er de ulovlige atkomster flere og mer fantasifulle: Bygning på annenmanns grunn, at man tar seg til rette enten mot folk som er fraværende eller umyndige, at man har benyttet seg av juridiske fiksfakserier,⁸⁰ at man har en eiendom som pantegods eller at man har en eiendom på lån.

Ved de ulovlige atkomster gjelder ikke fristen på 12 måneder, men sitter man med eiendom som er ervervet på skikkelig vis, kan ikke andre reise sak mot ens eiendomsrett når fristen er ute. Ettårsfristen i Byloven VI-5-2 skulle dermed ikke kunne brukes til å avskjære folk fra å hevde sin legitime rett når det var svik inne i bildet.

Det skulle i vår sammenheng bety at feste ikke kunne gi grunnlag for noen eiendomsrett selv om man begynte å opptre som eier, og den egentlige grunneier ikke protesterte.

3.4.5 Senere lovgivning til 1536

Den norske kongen var en aktiv lovgiver gjennom hele den senere del av middelalderen, men lovgivningsarbeidet dabbet av fra ca. 1400, etter foreningen med Danmark.

Lovvedtakene ble kalt rettarbøter, som i hovedsak var endringer av og tillegg til lands- og byloven til i det minste pretendert hjelp og lette for folket, eller skipaner, som ofte kunne

⁸⁰ Han skriver innsiktsfullt ”om alle the gloßser och mørke artickler j lougen som mandt kandt wende och snuffue till allt ont och godt, eller til reth och wreth” – men dette er det dommernes plikt å gjennomskue.

ha mer karakter av enkeltvedtak eller mer begrensede forskrifter. Terminologien var imidlertid ikke fast.⁸¹ En mye brukt form var det vi kan kalle et enkeltvedtak, som også ble en forskrift ved at det sa at alle tilsvarende saker skulle løses på samme måte i fremtiden. Vi ser et eksempel på dette like nedenfor.

Mange av de bestemmelser som ble gitt, var om handel og indre forhold i norske byer, og en del av dem berører – for det meste indirekte – forhold som kunne tenkes å ha med tomtefeste å gjøre.

Jeg vil ikke forsøke å behandle dette store temaet uttømmende her, men jeg vil gi noen eksempler på hvordan denne lovgivningsvirksomheten kunne arte seg. Det som svært ofte gikk igjen, var at kongen stadig gjentok forbud og påbud som neppe ble fullstendig overholdt. Statsmaktens evne til å håndheve regler var begrenset, spesielt dersom reglene ikke falt sammen med de berørtes rettsoppfatning.

Sorenskriver Berger omtaler en rettarbot fra Magnus Lagabøte som skal ha bestemt at hvis festeren unnlot å betale festeavgiften i 3 år, falt tomten og husene på den tilbake til grunneier.⁸² Senere forordninger fra 1500-tallet med samme innhold skal da ha vært gjentakelser av denne.⁸³ Imidlertid har det ikke lyktes meg å finne noen slik rettarbot, og den er heller ikke nevnt andre steder. Berger kan muligens ha tenkt på Magnus Lagabøters rettarbot om åger og ødejord, som setter noen treårsfrister for rydningsmenn m.m.⁸⁴ Disse bestemmelsene kan imidlertid vanskelig tas ut av sin sammenheng, og kan neppe ha vært anvendt analogisk på festeforhold i vår forstand. En slik anvendelse ville også neppe gitt den regel Berger henviser til. Det finnes uansett ikke spor av tomtefeste i vår forstand i Norge før ca. 120 år etter Magnus Lagabøte.

⁸¹ Robberstad: Rettssoga I s.208-209

⁸² B.Berger: Noen bemerkninger om tomtefeste, TfR 1941 s.177-183 på s.179-180.

⁸³ Kapittel 5.2.2

⁸⁴ NGL II s.484-485

Artig nok har for øvrig Berger sett at mange festekontrakter fra middelalderen har bestemmelser om at festet forbrytes ved manglende betaling, og at de fleste har i det minste en noe annerledes løsning enn den angivelige loven skulle ha tilsagt. At treårsfristen vokste frem i middelalderen som den foretrukne frist for foreldelse og på flere områder var fristen for å kunne gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende, er imidlertid klart. Vi har sett ovenfor at treårsfristen for å betale festeavgift er romerrettslig, og at den ble praktisert i utlandet, og vi kan formode at det ble ansett for rett, selv om det ikke var uttrykkelig lovfestet.

Ett uttrykk for dette finner vi i at Håkon VI Magnusson i en skipan fra 15. september 1373 dro Petersgården på Stranden i Bergen inn under kronen.⁸⁵ Den hadde ligget øde, og eierne hadde forsømt å betale skatt og utføre sine plikter. For å hindre slikt bestemtes at folk som lar gård og tomt ligge på det viset i 3 år, skal ha mistet sin rett til eiendommen.

Pussig nok har vi en bestemmelse i Byloven om dette som setter en frist på ett år.⁸⁶ Den har åpenbart ikke kunnet gjennomføres; statsmakten har ikke vært sterk nok til å tvinge igjennom en så vidt drakonisk regel. Da kongen etter Svartedauden og de langvarige krigene var i desperat pengeknipe, tydde han til den gamle regelen, men denne gang med den mer akseptable treårsfristen.

Dette er et typisk eksempel på gjennomslaget for treårsfristen. Som vi vet, ble tre år den vanlige fristen for foreldelse av krav og retter på de fleste områder – og det gjelder fremdeles.⁸⁷

Reguleringen av handel og næringsvirksomhet foregikk gjerne ved å begrense handelsretter til de som eide og – som oftest også – de som leide bygårder.⁸⁸ Spesielt kunne dette gjelde

⁸⁵ Regesta Norvegica b.7, s.165 Nr 397

⁸⁶ Byloven VI 5-3. Imidlertid har enkelte håndskrifter av loven en treårsfrist (se note til paragrafen i Robberstads oversettelse).

⁸⁷ Lov om foreldelse av fordringer 18. mai 1979 nr 18 §2.

⁸⁸ For eksempel byvedtekter fra Bergen av 12. september 1282, Norske middelalderdokumenter s.172-178. Det finnes mange tilsvarende; et hundre år nyere, men stort sett likelydende eksempel er byvedtekter fra Nidaros av 24. januar 1377, Regesta Norvegica bd.VII nr.643.

utskjenking eller annen småhandel. Av interesse i vår sammenheng er at disse rettene alltid var knyttet til om man eide eller leide *hus*; tomtens eierforhold var uten betydning. Dette gjaldt som nevnt også Bylovens regler om hvem som kunne regnes som husfaste menn, det øverste sjiktet blant byborgerne.⁸⁹

Kong Kristoffers forordning om hanseatene i Bergen fra 4. desember 1444 hadde en bestemmelse som kan ha hatt innvirkning på utbredelsen av tomtefeste i denne byen: Det ble nemlig forbudt for tyskerne på Bryggen å låne eller leie ut hus til andre enn de som hadde selskap i byen, altså de egentlige hansakjøpmenn; bare nordmenn skulle kunne leie ut til andre.⁹⁰ Denne bestemmelsen var en gjentakelse av en tilsvarende noe tidligere forordning gitt av den geistlige og verdslige øvrighet i Bergen.⁹¹ Selv om kong Kristoffers forordning stort sett ble opphevet i en avtale med hanseatene midtsommers 1447, fortsatte denne bestemmelsen å gjelde.⁹² Den skal også – noe som på ingen måte var selvsagt – ha blitt etterlevd i praksis.⁹³ Dette betydde at Bryggen ikke kunne tjene som tilholds- og utsalgsssted for andre enn hansakjøpmennene. At disse andre dermed måtte finne seg hus andre steder i byen, var kanskje medvirkende til overgangen fra husleie til tomtefeste vi finner i Bergen i senmiddelalderen.

3.4.6 Geistlig lovgivning

Kongen var ikke den eneste lovgiver i middelalderen. Kirken hadde – i varierende grad – selvstendig jurisdiksjon på kirkerettens område. Hvor langt kirkeretten rakk, var et av middelalderens store stridsspørsmål; noen særlig regulering av rettsforholdene rundt fast eiendom prøvde kirken seg sjelden på, med unntak av der den selv eide grunnen. Et unntak

⁸⁹ Byloven VII 16, se ovenfor kap.3.4.4

⁹⁰ Norske middelalderdokumenter s.436-441. Bestemmelsen i §11, s.438

⁹¹ NM I s.569-570

⁹² NGL 2.r b1a s.282-302 (på s.290)

⁹³ Nielsen: Bergen s.240

er imidlertid erkebiskop Jon Raudes provinsialstatutt, der alle som forgriper seg på annenmanns faste eiendom, automatisk blir bannlyste.⁹⁴

En annen sak er at de store geistlige institusjonene var betydelige grunneiere og fikk stor praktisk betydning for utviklingen av tomtefeste. De hadde som regel begrensede muligheter til å bestyre eiendomsmassen sin direkte, og valgte å feste bort i stor stil.

Det kanoniskrettslige forbudet mot rente innebar intet forbud mot å ta leie. Slik sett har det ikke hatt betydning som bremse på fremveksten av tomtefeste. Det skapte imidlertid enkelte spørsmål i denne forbindelse: Hva skulle for eksempel skje med inntektene fra en festetomt som var pantsatt? Ville de regnes som rente, som avbetaling eller være noe som tilhørte pantet og dermed panthaver? Som vi skal se, fant de kirkelige dommere gjerne smidige og noenlunde rimelige løsninger på slike spørsmål.⁹⁵

3.5 Økonomiske og sosiale forhold

Et rettsinstitutt oppstår ikke ut av intet. Tomtefeste i Norge er ikke skapt av lovgiver. Det har oppstått ”nedenfra”, som et svar på et behov for en ny måte å forvalte byeendom på. Hvorfor oppsto dette behovet en gang før ca. 1400?

Utviklingen av tomtefeste i norske middelalderbyer – og grunneieforholdene i det hele – har ikke vært systematisk gransket av norske historikere før for Bergens vedkommende i

⁹⁴ Statutt fra erkebiskop Jon 2-29. juli 1280 i: Norske middelalderdokumenter s. 164-171 (bestemmelsen på s.164-6). (Bestemmelsen gjør for øvrig krav på å være forordnet av paven ved hans representant kardinal Vilhelm av Sabina, da han var i Norge for å krone Håkon Håkonsson.) Provinsialstatuttets rettslige status var imidlertid sterkt omstridt i samtiden og fikk begrenset praktisk anvendelse.

⁹⁵ Nedenfor 4.2.2.2

nyere tid.⁹⁶ Dette står i motsetning til undersøkelsene av jordeieforholdene på landet, hvor forskningen er kommet meget langt.

Deler av utviklingen av tomtefeste har likevel tidlig blitt omtalt av historieskriverne. Spesielt har hanseatenes inntog i Bergen gjort inntrykk: De ble etter hvert eiere av husene på Bryggen, på festet tomt. Denne prosessen foregikk hovedsakelig i første halvdel av fjortenhundretallet, og var en del av det traumatiske forholdet de tidlige bergenshistorikere gir uttrykk for overfor hanseatene. Bergen ble gjentatte ganger angrepet av tyske sjørøvere med eller uten hansastedenes velsignelse fra slutten av 1300-tallet og frem til midten av 1400-tallet. De tyske kjøpmenn ble bofaste i Bergen og tok kontroll over størsteparten av utenrikshandelen. De norske handelsmenn gled etter hvert ut av bildet også i innenrikshandelen. Selv om man mer eller mindre klarte å opprettholde forbudet mot at utlendinger reiste nordenfor Bergen og drev handel der, endte det med at de lokale bønder og fiskere selv stod for reisen til Bergen og solgte sine eksportprodukter til hansakjøpmennene.

Landskyldfallet etter svartedauden skapte etter hvert den situasjonen at norske stormenn og institusjoner som tidligere hadde drevet handel med egne landskyldprodukter fra egne hus i Bergen, mistet grunnlaget for dette. De solgte husene til tyske kjøpmenn – eller lot disse bygge dem opp etter branner – og festet bort grunnen.⁹⁷

Den eldste bergenshistorien, Bergens Fundas fra 1559-60, omtaler denne prosessen som noe som skjedde med ett slag.⁹⁸ I et kapittel om de ”Thydskis adtkomst till deris huus och habitatz vdi Bergenn” er det lagt rundt 1446, etter at kong Christoffer hadde kommet til forståelse med hanseatene, og de normale forhold var gjenopprettet. Da fikk bergenserne på kreditt fra tyskerne varer som skulle brukes til handelen på Nordnorge. Denne handelen gikk imidlertid riktig ille. Noen bergensborgere var ikke før reist av gårde med

⁹⁶ Ersland: Eit forsøk på rekonstruksjon av grunneigefordelinga i Bergen ved utgangen av seinmellomalderen s.5 (også hans senere publikasjoner, spesielt Kven eigde byen? samt tidligere Christian Koren Wibergs, Bernt Lorentzens og Knut Helles bøker er gode bidrag hva angår Bergen).

⁹⁷ Ersland: Jordegods og byeige s.19-21

⁹⁸ Bergens Fundas, utgitt ved Mikjel Sørli, s.54

handelsgodset, før ”haffuer de dett skammeligen forkommit medt Slemmerij, Horerij oc slaugsmaal”, andre solgte varer til upålitelige nordnorske fiskere, ”huilcke som haffuer werit Slemmere oc demmere, oc mer haffuer giffuit Agdt vdj Kanndenn enndt Paa sidt Fiske Krogh” – uten å få betaling. Resten hadde forlist på veien opp eller ned. Slik kunne de ikke betale tyskerne, og disse overtok da husene deres i Bergen, som de hadde pant i.

Denne forklaringen er jo både fantasifull og enkel, men at det verserte hundreårgamle historier i Bergen om dette, og at de bygde på virkelige eksempler, er sikkert nok. Absalon Pedersson Beyer skrev i 1560-årene omtrent den samme forklaring, men uten å trenge den sammen i tid: Etter hvert som tyskerne ønsket å få fast bosted ved Bryggen, begynte de ”rundeligen at lene oc borge de Norske, oc der de kunde icke betale, toge de hußen for deris gield”.⁹⁹

Imidlertid ser vi den samme prosess i andre byer, og også i Bergen *utenfor* Bryggen: De gamle gårdeiere, som leide ut hus, gikk etter hvert over til i stedet å leie ut grunn. I Oslo ser det også ut som husleie i noen grad ble erstattet av grunnleie på 1400-tallet.¹⁰⁰

Svartedauden, de påfølgende pestepidemiene og andre forhold førte til en enorm befolkningsnedgang. Folketallet ble redusert til mellom halvparten og en tredjedel av det maksimum det hadde nådd rundt år 1300, og det begynte først å stige forsiktig mot slutten av 1400-tallet. Dette rev bunnen ut av leiemarkedet for jord på landet. Jordeiernes inntekter fra *landskylden*, jordreien, sank til ca. en femtedel. Statens skatteinntekter og kirkens tiendeinntekter, som var avhengige av landskylden og jordbruksproduksjonen, sank nesten tilsvarende.¹⁰¹

Byene klarte seg bedre; der var befolkningsnedgangen mindre varig, og de byene som hadde hovedtyngden av utenrikshandelen, tok seg relativt raskt opp igjen. Bergen fortsatte å vokse igjen fra ca. 1400, og kystbyene på Østlandet (Oslo, Tønsberg og til dels Skien og byene i Båhus len) holdt noenlunde stillingen. De byene som hovedsakelig levde av kirkelig landskyld, som Stavanger, Hamar og Trondheim, gikk det mindre bra med. Likevel

⁹⁹ Sitert i Ersland: Jordegods og byeige s.20

¹⁰⁰ Nedkvitne og Norseng: Oslo bys historie I s.274-276

¹⁰¹ Knut Helle i: Grunntrekk i norsk historie, s.81-82

er hovedbildet at fallet i eiendomsverdi var mindre i byene; byeieendom ble dermed relativt sett mer attraktiv som investeringsobjekt.¹⁰²

Her finner vi da kanskje hovedårsaken til at tomtefeste slo igjennom i norske byer. Geir Atle Ersland setter frem en hypotese om Bergen som de følgende avsnitt delvis bygger på.¹⁰³

Hans arbeid gjelder Bergen, sett i sammenheng med byer utenfor Norge, men det er lite som tyder på at utviklingen i andre norske byer har vært *vesentlig* annerledes. For Oslo og Tønsbergs vedkommende kan vi være rimelig trygge; for de andre norske byer, der man manglet et innslag av kapitalsterke utenlandske kjøpmenn som festere, må vi nok regne med at utviklingen av tomtefeste gikk langsommere, som det meste annet i disse byene i denne perioden.

Det jordeiende aristokratiet, som tidligere hadde drevet handel med egne landskyldprodukter fra egne gårder i byene, mistet det økonomiske grunnlaget for dette, og sank ofte ned i bondestand. En stund kunne de kanskje leie ut bygårdene, men de ble rammet av det samme som kirkelige institusjoner og andre som drev utleie av hus i byene. De mistet den kapitalbasen de trengte for å drive slik virksomhet. Hvis – eller rettere når – husene strøk med i brann eller forfalt på grunn av elde og vanskjøtsel, hadde de liten mulighet til å bygge dem opp igjen. Da var bortfeste av grunnen det beste alternativet, selv om det kastet mindre av seg enn husleie. På samme måte hadde kirker og klostre som fikk byeieendom som sjelegaver, testamentarisk eller på annen måte (de hyppige dødsfall og den generelle usikkerheten bidro til at dette fikk et ganske betydelig omfang) gjerne ikke økonomisk mulighet til å utnytte denne eiendommen annerledes enn ved å feste den bort.

Selv de deler av aristokratiet som kunne ta seg råd til holde hus i byene som bolig, tapte behovet for dette, ettersom byene mistet mesteparten av sin funksjon som politiske, administrative og til dels kulturelle og militære sentra i og med kongefellesskapet med

¹⁰² Ibid. s.85-86

¹⁰³ Ersland: Kven eigde byen? s.196-223

Danmark fra 1380. Da var det å holde hus i byene bare å binde opp kapital som heller kunne brukes på andre måter. Ved å selge husene og feste bort tomtene fikk de frigjort deler av denne kapitalen, mens resten kastet av seg en stabil, sikker og forpliktelsesløs inntekt i form av festeavgift.

At byeieendom fikk større betydning som investeringsobjekt, er Munkeliv kloster i Bergen et godt eksempel på. Det hadde hatt store områder på Nordnes fra stiftelsen av, og også fått enkelte eiendommer i sjelegave før Svartedauden. Imidlertid var klosteret tilsynelatende ikke særlig opptatt av å utnytte denne eiendommen. Etter Svartedauden endrer bildet seg fort: Munkeliv blir en aktiv eiendomsforvalter i Bergen, og fester bort tomter i stor stil. I tillegg erverver klosteret flere tomter i Bergen, ikke bare passivt, som sjelegaver, men også aktivt ved kjøp og makeskifte mot gårder og gårdparter på landet.¹⁰⁴ Også i Oslo ser vi at de kirkelige institusjoner øker sin eiendomsmasse i byen sterkt fra ca. 1400.¹⁰⁵

Mekanismene som førte til overgang fra husleie til tomtefeste, rammet ikke bare de relativt små huseiere: Kongen leide ut gården Vågsbotn i Bergen til de tyske skomakerne tidlig på 1300-tallet, og enda i 1398 betalte de husleie.¹⁰⁶ I løpet av 1400-tallet mistet imidlertid kongen eiendomsretten til – og ansvaret for – husene; i lensregnskapene fra 1515-17 og senere er det utvilsomt festeavgift som er betalt.¹⁰⁷

Til slutt kan nevnes at det også var forhold på (den potensielle) *festersiden* som skapte etterspørsel etter en festeordning. De hanseatiske kjøpmenn ved det tyske kontoret i Bergen var strengt organisert; de fikk ikke gifte seg og slå seg ned i byen permanent. For dem kunne det å eie grunn virke som å binde kapital de kunne få til å forrente seg betydelig

¹⁰⁴ Helle: Bergen bys historie I s.285-286 og 866-867.

¹⁰⁵ Nedkvitne og Nordseng: Oslo bys historie I s.274-275.

¹⁰⁶ DN II nr.554 s.421. Leiekontrakten fra 1330 er en del av skomakerprivilegiene i NgL 2r I nr 134B s.262-265, der de står sammen med et (falskt) privilegium angivelig fra 1445, ibid. A. Det ser ikke ut til at det ble laget noen ny kontrakt som formaliserte overgangen fra husleie til grunnleie i middelalderen.

¹⁰⁷ Ersland: Kven eigde byen? s.124-125

bedre i sin handelsvirksomhet. Hus *måtte* de derimot ha, ikke bare av praktiske årsaker, men også, som vi har sett, av juridiske: Etter byloven og byvedtektene måtte man eie eller leie hus for å få lov til å drive handel. Disse mekanismene kan også ha virket inn på utviklingen i Oslo og Tønsberg, skjønt hanseatene var mindre strengt organisert der. Likedan kan også handelsmenn fra andre land og eventuelle norske handlende ha hatt interesser som fremmet tomtefeste. Jeg nevner at det *ikke* var noe juridisk i veien for at utlendinger eide grunn i norske byer – bare begrensninger på *hvor* i byene de kunne holde til, bestemmelser som sjelden ble overholdt¹⁰⁸ – men man finner likevel bare noen ytterst få og usikre eksempler på at de gjorde det.¹⁰⁹ Derimot har vi fra slutten av 1300-tallet spor etter at tyske kjøpmenn eide hus i Bergen, før 1400 i åtte bygårder. Så langt man kan undersøke det, ble grunnen på andre – norske – hender.¹¹⁰

¹⁰⁸ Helle: Bergen bys historie I s.728-729

¹⁰⁹ Om hanseatene og Bergen se blant annet ibid. s.730-787, om øvrige utenlandske – og norske – kjøpmenn s.788-824, om tyskernes eie av grunn s.726-728.

¹¹⁰ Ibid. s. 723

4 Tomtefeste i middelalderen

4.1 De middelalderlige festekontrakter

4.1.1 Innledning

I dette kapitlet gjennomgår jeg de festekontrakter det har lyktes meg å finne fra før reformasjonen. Først ser jeg på et dokument som bærer bud om nye måter å tenke på rundt eiendomsrett til hus og grunn, dernest tar jeg for meg de egentlige festekontraktene. Jeg har systematisert dem etter sitt innhold, først de eldste, sammensatte kontrakter som gjaldt leie ikke bare av grunn, men også av hus, dernest de ”rene” festekontraktene. I 4.2 ser jeg på de andre dokumentene som kan fortelle oss om utviklingen av tomtefeste i middelalderen. I 4.3 trekker jeg sammen trådene, og viser hvordan man praktiserte tomtefeste ved utgangen av senmiddelalderen.

Den vanlige måten å inngå avtaler av større betydning i middelalderen, var å gjøre det muntlig i vitners nærvær. Skriftlig form var lite utbredt av mange grunner:

Skrivekyndigheten var stort sett begrenset til de øvre samfunnslag, i hvert fall hva ”formell” skrivekyndighet med latinske bokstaver angikk, skrivematerialer var kostbare og man levde under så vidt små forhold at det som regel var tilstrekkelig med muntlig avtale i vitners nærvær.

Imidlertid satte Landsloven VIII-11 og Byloven VII-17 opp et skriftlighetskrav til enkelte avtaler. Avtaler som gjaldt ekteskap og kjøp av fast eiendom til en verdi av mer enn ti mark (som var en høy sum¹¹¹) skulle bekreftes ved at det ble satt opp et vitnebrev. Vitnebrevet skulle oppgi hva avtalen gikk ut på, ”stund og stað” for avtalen og hvem som var til stede

¹¹¹ Brøgger og Steinnes: Gammel mål og vekt i Norge s.63-65

og var vitner på avtalen. Den skulle så vidt mulig besegles av øvrigheten – lagmann eller sysselmann på landet, i Byloven er også galdkjæren (”bykassereren”) nevnt. De eldste norske kontraktene er da som oftest slike vitnebrev. I senmiddelalderen dukker også de *dispositive* kontraktene opp – kontrakter som *er* skriftlige avtaler, ikke bare brev om muntlige avtaler. Vitnebrevene forsvant etter hvert utover senmiddelalderen, og var ved reformasjonstiden fullstendig erstattet av de *dispositive* kontraktene som avtaleform. De festekontrakter som er bevart, er *dispositive*, med bare et par unntak fra Oslo og Tønsberg. Det kan tolkes som enda et tegn på at tomtefeste først oppstod som avtaleform rundt år 1400, da de *dispositive* brev slo igjennom som kontraktsform.¹¹²

De hyppige bybranner og skriftstykkers materielle skjørhet er viktige grunner til at mye av det som *ble* skrevet, ikke er bevart. For festekontrakters del spiller det nok også i tillegg inn at de som regel etter hvert mistet sin betydning. Enten opphørte festeforholdet, eller så førte hjemmelsovergang eller prisutvikling til at en ny kontrakt erstattet den gamle. Da var det ikke noen grunn til å oppbevare den gamle kontrakt; det var få private som hadde noe behov for å holde et arkiv. Pergamentet eller papiret kunne gjerne finne ny og bedre anvendelse.

Kirken var senmiddelalderens største jordegodsbesitter. Den hadde både kapasitet og behov for skriftlighet i forvaltningen av denne eiendomsmassen, og en del av kirkens arkivalier er bevart. Det er herfra vi har det største tilfang av festekontrakter. I tillegg har enkelte gamle kontrakter overlevd som aktstykker i senere rettstvister etc. Dette betyr at utvalget neppe er *kvantitativt* representativt. For eksempel var i Bergen ved reformasjonen noe over 50% av grunnen eid – og stort sett festet bort – av private, mot noe over 40% av kirkelige institusjoner.¹¹³ Som vi skal se, er imidlertid variasjonene i kontraktenes juridiske innhold ikke større enn at man kan våge å se på det utvalget man har som noenlunde *kvalitativt* representativt.

¹¹² Ersland: Kven eigde byen? s.119-126

¹¹³ Ersland: Eit forsøk på rekonstruksjon av grunneigetilhøva i Bergen ved utgangen av seinmellomalderen tabell 8.2.1 – resten av grunnen tilhørte kongen og byen.

4.1.2 En forløper - 1366

Et tidlig tegn på utviklingen av grunnleie kan man finne i et diplom fra 28. juli 1366.¹¹⁴

Broder Alf, biskop av Grønland, har for egen regning (”af uarom eignom pæningom”) og med Munkeliv klosters hjelp bygd hus på tomtene rundt kirken på Nordnes i Bergen.

Imidlertid tilhører disse tomtene Munkeliv kloster (og, uten at det synes som om det har større praktisk betydning, Gud og Sankt Mikael). Bygningene skal også tilfalle Munkeliv, men ikke umiddelbart, først skal Tideke Nikolasson, biskopens søstersønn, ha husene så lenge han vil.

Brevet har form av en beediget erklæring fra broder Alf til erkebiskopen, med Norges fremste menn for øvrig som vitner: biskopen i Bergen, drottseten og prosten i

Apostelkirken i Bergen. Det er klassifisert som et gavebrev,¹¹⁵ men har like mye karakter

av en avtale eller voldgiftsdom. Det ser ut som om bruksretten til grønlandsbispens

søstersønn er en ny bestemmelse. Formodentlig er den vederlag for at klosteret overtar

bygningene. Dette er det eldste eksempelet jeg har funnet på at man har godtatt å ha andres

bygninger stående på sin tomt: Det er ikke tvil om at Munkeliv *eier* tomtene. Det er heller

ikke tvil om at broder Alf *eier* husene på avtaletidspunktet – ellers kan han ikke gi dem

bort. Feste er det imidlertid ikke, det synes heller å være en slags midlertidig tålt bruk som

løsning på en spesiell situasjon. Likevel peker det på at man begynte å tenke alternativt

rundt disponering av grunn og eiendom.

Vi skal se senere eksempler på at tomtefestere fikk plikt til å bygge og vedlikeholde hus på eiendommen, og at disse skulle tilfalle bortfesteren ved festeforholdets opphør, som en del av festeavgiften. Dette er på en måte omvendt: Det blir gitt en bruksrett (som sannsynligvis ikke skiller seg mye fra en festerett) som vederlag for å overta eiendomsretten til hus på

¹¹⁴ DN XII nr 103 s.80

¹¹⁵ RN VI nr 1141 s.379

egne tomter. Slik viser det ikke bare skillet mellom eiendomsrett til grunn og til hus, men også den økonomiske verdien slike retter hadde.

Bruksretten er noe eiendommelig avgrenset i tid: ”swa lenge sem han uil” – det vanlige fremover vil være enten på livstid, for et antall generasjoner eller for et antall år.

4.1.3 De første festekontrakter

4.1.3.1 Den eldste festekontrakt – 1413

Den eldste festekontrakt det har lyktes meg å finne, er fra 4. september 1413.¹¹⁶ Oslo domkirke festet bort en sjøbutomt til ekteparet Jon Halvardsson og Kristine Olavsdatter. Jeg gjengir kontrakten i sin helhet i min egen forsøksvise oversettelse:

”Alle menn som ser eller hører dette brev sender Ulf Asleifsson korsbroder i Oslo, og Jusse Tomasson rådmann i biskopsgården der sammesteds Guds og sine hilsener kunngjørende at på mandagen nest før Marimesse om høsten¹¹⁷ var vi to på bryggen til vår herre biskopen i Oslo anno domini 1413. [Der] bygslet vi to en sjøbutomt [som tilhører] domkirken i Oslo til Jon Halvardsson og Kristine Olafsdatter hans ektebone [. Tomten er] tretten alner bred og femten alner lang nord til sjøbuen til Osmund i Saxegård så at han og hans hustru skal ha den oppførte sjøbu fritt og uten landskyld i deres livsdager. Og deres barn gir rådmennene en hvid hvert år i biskopsgården. Deretter skal deres arvinger være nærmest til å leie forannevnte sjøbu for så mye penger som andre vil gi for den. Til bekreftelse på dette setter vi to våre segl for dette brev som ble gjort i Oslo dag og år som før nevnes.”

¹¹⁶ DN IV no.793 s.514

¹¹⁷ Marimesse om høsten var 8. september, Holck: Merkedager og gamle skikker s.76f

Dette er som vi ser ikke en ”ren” festekontrakt, men et *sammensatt grunnbrev*.¹¹⁸ Den går på et tidspunkt over fra å være en festekontrakt til å bli en kontrakt om husleie. Arvingene til Jon og Kristines barn får som vi ser leie *sjøbuen* til markedspris. Da er festeforholdet over, og denne kontrakten skal erstattes med en husleiekontrakt. Motivasjonen til domkirken er altså ikke å leie ut grunn for å tjene penger på den, men å få bygd et hus som senere kan leies ut.

Hvis vi ser på kontrakten i detalj, finner vi flere karakteristiske trekk. *Partene* er klare: På bortfestersiden er domkirken en institusjon som man regnet som varig – og om domkirken skulle selge tomten, ville jo avtalen fortsette å gjelde. De fleste spørsmål om overdragelse av en festetomt knytter seg til overdragelse på festeres side. Festere er Jon og Kristine og deretter deres barn. Det fremgår ikke direkte om festeretten er omsettelig, men det har formodningen for seg at den *ikke* er det: Så lenge domkirken har betinget seg bedre betingelser ved hvert arvefall, kunne nok vanskelig fester unngå disse ved for eksempel å overdra festeretten til andre.

Festeobjektet er også tydelig angitt, med plassering og mål. Tomten var ikke spesielt stor – en alen var en god halvmeter.¹¹⁹ Festet har et tydelig formål: Det er en sjøbutomt, og det skal bygges en sjøbu der. Det nevnes ikke noen frist for fester for å bygge sjøbuen. Det er jo naturligvis i deres egen interesse å bygge slik at de kan ta sjøbuen i bruk, men samtidig synes det som om bortfester ikke har noen virkemidler til å tvinge frem at det skjer – så lenge festerne lever, koster jo tomten dem intet. Imidlertid var ikke denne kontrakten – som alle andre – skrevet i et rettstomt rom: Den kjente treårsfristen kan nok fort ha funnet anvendelse også her, og må ikke nødvendigvis ha vært eksplisitt avtalt.¹²⁰ En sjøbu i det

¹¹⁸ Om de sammensatte grunnbrev, se Ersland: Kven eigde byen? s.129-134

¹¹⁹ Brøgger og Steinnes: Gammel mål og vekt i Norge s.56-58

¹²⁰ Treårsfristen for å oppfylle kontrakter om fast eiendom ble innarbeidet utover middelalderen. Et slikt vilkår behøvde ikke knytte seg til feste; et artig tidlig eksempel er Håkon Vs gavebrev til Mariakirken i Oslo av 22. juni 1300 (inntatt i Norske Middelalderdokumenter s.218-224) der kirken får to tomter som kongen tidligere har gitt herrnene Bjarne og Sæbjørn: Disse har ikke bebygd tomtene innen den frist kongen hadde satt

gamle Oslo var uansett et relativt enkelt bygg, så det ville neppe ha vært så stor fare for at det ikke skulle kunne settes opp fort og greit.¹²¹

Festeavgiften er også angitt: De opprinnelige festere skal ikke betale, mens deres barn skal betale en liten årlig leie på en hvid – en firepenning.¹²² Hvor og til hvem leien skal betales, er også bestemt, *når* er det ikke – det var også en så vidt liten sum at når på året domkirken fikk den innbetalt, vanskelig kan ha hatt noen betydning. Siden, når Jon og Kristines barn er borte, og deres arvinger velger å tre inn i en husleieavtale, skal det betales markedsleie. Det er ikke eksplisitt avtalt at festerne har noen *vedlikeholdsplikt* på sjøbuen, men det kan vi nok trygt lese inn i avtalen: Dersom festerne lot den falle ned, ville selve formålet med avtalen fra bortfesters side forfeiles.

Når det gjelder *festetiden*, står vi overfor et begrenset arvefeste på to generasjoner. Dette står i motsetning til forholdene i jordbruket, der åremålsfeste på 3 år var regelen inntil 1500-tallet, i hvert fall i formen.¹²³ Arvefeste finner vi derimot er enerådende i den urbane grunnleie, tomtefeste.¹²⁴ Den videre husleieavtalen som tredje generasjon kan tre inn i, er ikke del av denne avtalen: Her avtales bare en rett til å leie *foran alle andre* – til markedspris. Det kan selvsagt spørres om det ikke er husleie hele tiden – at også Jon og Kristine og deres barn leier *sjøbuen*. Det virker imidlertid ikke som en naturlig tanke. Hvis ikke Jon og Kristine og deres barn *eier* sjøbuen, slik at eiendomsretten ved deres død blir overført til domkirken, blir det ingen formuesoverføring som erstatter domkirken den lave leie den har tatt.

og derfor forbrutt sin eiendom ("saker þess at þeir hafðu æigí husat innan þess tíma er ver hafðum sætt þeim"). Når et slikt vilkår etter hvert ble vanlig, trengtes det neppe lenger å avtales spesifikt.

¹²¹ Se for eksempel Sigurd Grieg: Middelalderske byfund fra Bergen og Oslo s.35

¹²² Om verdiforhold se for eksempel Asgaut Steinnes: Gamal skatteskipnad i Noreg, I.bd s 9-17. All omregning er vanskelig, men det dreier seg her om vesentlig mindre enn en daglønn for en vanlig "ufaglært" arbeider.

¹²³ L.M.B. Aubert: Den norske Obligationsrets specielle Del II utg. s.233-236

¹²⁴ Ibid s.301-5

Slik ser vi at selv denne enkle og kortfattede avtalen har de fleste elementer som går igjen i festekontrakter senere, helt frem til våre dager. Den er imidlertid spesiell ved det at formålet er å få bebygd tomten slik at domkirken kan drive utleie av hus. Husleie er mer lønnsomt for utleier enn grunnleie, og det hadde også, som vi har sett, vært den eneste måten man leide ut fast eiendom på i byene inntil ca. 1400. Det må ha stått for bortfesterne som en normaltilstand de ville tilbake til, der det å feste bort tomten for å få den bebygd var et virkemiddel for å oppnå det.

4.1.3.2 De første kontrakter fra Bergen – 1420

Den eldste bevarte festekontrakt fra Bergen er et makeskiftebrev fra 28. september 1420.¹²⁵ Partene er på den ene side Munkeliv kloster, på den andre Arvid Ingjaldsson, rådmann i Bergen, og hans hustru Ingrid Simonsdotter. De har ”hatt en tomt av klosteret” beliggende rett ved klosteret mot Stranden. Denne byttet de bort mot en tomt lenger borte på Stranden samt en ildhustomt i tilknytning til denne. ”Å ha” noe i denne kontrakten betyr ut fra sammenhengen ”å leie”.

Det er ikke oppgitt hva vederlaget har vært, men ettersom de har hatt en klar rett til tomten, kan det ikke dreie seg om lån eller tålt bruk, og at klosteret eier tomten, er utvilsomt. Det synes som om de har bygd hus på tomten eller brakt med seg hus til tomten fra et annet sted; ved makeskiftet skal klosteret få disse, med unntak av ”þa litla stofwna ok farstofuo þar til”, som de kan føre med seg.

Til gjengjeld kan de bygge som de lyster på den nye tomten, og de skal få sitte vederlagsfritt i husene på den gamle i fire år – deretter må de betale leie for dem (eller fravike dem, det er uklart). Den nye tomten skal de, deres arvinger og den de måtte overdra festet til, ha vederlagsfritt i 80 år. Da skal tomt og hus tilfalle klosteret, men den som da sitter der, skal ha førsteretten til å leie til markedspris (”firir skynsama leigo”).

¹²⁵ DN III nr.652 s. 470-471, oversatt og drøftet i Ersland: Kven eigde byen? s.127-130

Dette er bestemmelser som går igjen i mange former i festekontraktene i senmiddelalderen, med unntak av den uttrykkelige overdragelsesretten; den finner vi ikke igjen så klart uttrykt. (En annen sak er at en overdragelsesrett ofte er indirekte uttrykt eller må forutsettes.) En annen enestående bestemmelse er at det uttrykkelig er nevnt at fester skal nyte godt av den samme frihet for avgift hva angår hus og tomt som klosteret har hatt av kongen – det ser ikke ut til at det var et privilegium klosteret kunne gi.

Vi ser altså at dette er en *sammensatt kontrakt*; formålet fra bortfesters side er å få bygd hus som kan leies ut, og det forutsettes sterkt blandede eiendomsforhold på tomten. Tomtefeste brukes som en ”midlertidig” ordning for å oppnå dette.

Den neste kontrakten fra Bergen er nesten like gammel, den er fra 5. desember 1420. Den er enestående ved at det er *fester*, ikke bortfester som har utferdiget den.¹²⁶ Hans Borkvord har av Munkeliv kloster festet en tomt ved Borneskjær, som han skal betale 4 mark lybsk i ”gilt oc gængt mynth” for årlig, halvparten til påske og resten til mikkelsmesse. Tomten er 38 alen bred og femti alen lang og går så langt ut i vannet som han formår å bygge.

Denne kontrakten er et klart grunnbrev og fremstår heller ikke som noe annet, slik makeskiftekontrakten ovenfor gjør. Hans Borkvord eier husene og har allerede delvis bebygd tomten – det virker som om kontrakten formaliserer et muntlig avtaleforhold som har vart en stund. Imidlertid er det her også et sammensatt forhold, der målet er at klosteret skal skaffe seg hus til utleie. Det skal få velge seg ut to av de tre husene som står langs vannet som eiendom, men har det ikke behov for å bruke disse, forbeholder Hans seg og sine arvinger førsteretten til å leie dem. I tillegg inneholder kontrakten den testamentariske bestemmelse at klosteret skal få velge seg ut ytterligere to hus mot bønnehold for ham og hans hustru når de begge er døde.

¹²⁶ DN nr.170 s.130-131, Ersland: Kven eigde byen? s.130 og 135.

Kontrakten er imidlertid ikke tidsbegrenset – når ekteparet er døde, trer arvingene deres inn på de samme betingelser, selv om tomten naturligvis har noe mindre verdi for dem i og med at fire av husene der ikke lenger er deres. Den er ført inn i brevboken til Munkeliv i 1427 og må fortsatt ha vært aktuell da.

Her ser vi et typisk eksempel på en komplisert kontrakt om fast eiendom fra middelalderen. Den er satt opp mellom det man må anse som profesjonelle parter – bortfester er det rike Munkeliv kloster og fester en betydelig borger i Bergen – og inneholder de vanlige juridiske elementer, men er i tillegg et deltestamente der Hans Borkvord bruker mye plass på å binde klosteret mest mulig til å be for sjelene til ham og kona.

Ellers er det ikke så mye å bemerke til kontraktens innhold. Det er ikke klart om kontrakten er evigvarende, eller om den bare gjelder for en generasjon av ekteparets uspesifiserte arvinger, men det første har mest for seg. Bestemmelsene om at klosteret etter hvert skal overta hus inne på tomten som eiendom, betyr at de til disse må ha vei- og tilflottsrett m.v. Dette skaper en mye sterkere binding mellom Munkeliv som grunneier og festerne enn det som ble vanlig. Man kan se for seg at det ville kunne bli komplisert å kombinere eie, leie og andres bruk av hus på den samme festetomten. Senere finner vi ikke eksempler på at Munkeliv gikk så langt for å skaffe seg hus til utleie.

4.1.4 De sammensatte kontrakter – 1437-1486

Den vanlige formen for festekontrakter fortsatte, så langt vi har dem bevart, å være sammensatte gjennom hele første halvdel av 1400-tallet. De er enten fra begynnelsen av kombinerte hus- og grunnleiekontrakter, eller forutsetter å bli husleiekontrakter etter en tid, når husene fester bygger på tomten, går over til grunneier.

Vi har bevart flere slike kontrakter fra Bergen og Oslo. I fire av dem er det byrådet i Bergen som fester bort allmenningsgrunn. Allmenningsgrunnen var opprinnelig krongods,

men etter hvert fikk byen rett til å disponere over denne ved kongelig gave. Det ble slått fast i en dom i 1311, som fikk kongelig stadfestelse i 1320.¹²⁷

Den eldste kontrakten er fra før 1437. Der leier byrådet ut byens vinkjeller, kjelleren under Stevnestuen og tomten inn til vinkjelleren til de tyske kjøpmenn på bryggen ved oldermannen.¹²⁸ Kontrakten regulerer dermed mange forhold: Leieretten til vinkjelleren med retten til å tappe vin samt måten kjøpmennene svarer avgift for dette, leien av kjelleren under Stevnestuen samt plikten til å bygge denne ferdig og holde den ved like, og endelig festeretten av den ledige tomten. Når det gjelder den siste, tar byrådet forbehold om at kongen og riksrådet kan komme til å nekte folk å bygge lenger ut i sjøen ”end før haffuer weret” – da må kjøpmennene pent rive det de har bygd der. For alt dette skulle kjøpmennene betale seks engelske pund i året, før påske. Mesteparten av dette er åpenbart husleie.¹²⁹ Det var en svær sum, og viser at det å leie ut hus, så lenge man hadde mulighet til det, var mer lønnsomt enn å leie ut grunn. Festet gjelder så lenge husene står. Hvis de brenner eller faller ned av elde, må kjøpmennene fornye avtalen med rådmennene før de kan bygge husene opp igjen.

Det synes også å ha blitt nødvendig. Avtalen er fornyet i 1480, etter bybrannen i 1476.¹³⁰ Vilåårene er stort sett de samme, men leien er redusert i fire år for å kompensere for at kjøpmennene bygger opp igjen Stevnestuen. Disse fire årene skal de betale ti gylden i året, deretter tretti. En gylden, ”bergensgylden”, var en regnemynt satt til 12 skilling, og en skilling var en temmelig betydelig mynt helt frem til myntforringelsene rundt reformasjonen og under syvårskrigen.¹³¹ Dessuten fikk nå kjøpmennene *rett* til å fornye kontrakten på de samme vilkår om husene skulle brenne eller bli gamle og ubrukelige.

¹²⁷ Dommen i DN XXI nr.10 s.9-10, stadfestelsen ibid. nr.23 s.22-23; om allmenningsgrunn i Bergen se Helle, Bergen bys historie I s.79

¹²⁸ NGL 2.r. I nr.386 s.682

¹²⁹ Ersland: Kven eigde byen? s.131

¹³⁰ Ibid. s.131-132, NgL 2r II nr.443 s.768-769

¹³¹ KLNMI sp.466 ”Bergensgylden”, Steinnes: Leidang og landskyld s. 22 og 68

Kontrakten blir altså noe mer ”festervennlig” – men det mest interessante er kanskje at den er et tidlig tegn på at festeavgiftene ble *nominelt stabile*: Bortfester fikk ikke regulert avgiften opp på tross av inflasjon, selv når man skiftet regnemynt. Her er det blitt tretti bergensgylden, altså 360 skilling. Tidligere var den oppgitt til seks engelske pund Det var 120 engelske shilling – og man regnet fra gammelt 3 lybske/danske skilling på en engelsk shilling. Festeavgiften fortsatte med andre ord å være 360 skilling. Både den engelske shilling og, noe sterkere, den danske skilling hadde sunket i verdi fra 1430-årene til 1480, men det fikk ingen betydning i den nye kontrakten.¹³²

Denne kontrakten fikk lang varighet. Leieforholdet er innført i Grundebog for Bergen, og det var da aktivt på slutten av 1600-tallet. Imidlertid er leien der økt til 40 Riksdaler.¹³³ Det kan ha sammenheng både med Erik Rosenkranz’ gjennomgang – og økning – av festeavgiftene på Bryggen (nedenfor kapittel 5.5.2) og med det faktum at det hovedsakelig dreide seg om husleie for noe så viktig som byens vinkjeller. Likefullt er dette et vitnesbyrd om at festeforhold fra middelalderen fikk betydelig levetid i Bergen.

Videre finnes en ganske spesiell kontrakt fra 27. august 1437, der byrådet i Bergen tillater de tyske kjøpmenn Claus Din og Rotmann van Barum å bygge ut over Autaallmenningen.¹³⁴ Her er det ikke tale om å leie mye grunn – bare nok til å ha et trapperom på allmenningen – ellers virker det som byrådet leier bort *luftrommet over* allmenningen. Byrådet skal like fullt ha 8 engelske shilling av Claus Din og 16 shilling av Rotmann van Barum for det, hvert år ved påske. Vilåårene er også tilsvarende den eldste kontrakten om vinkjelleren m.m. jeg har nevnt ovenfor: Dersom husene forfaller eller brenner, må det forhandles om en ny kontrakt, og byrådet står fritt til å avgjøre om de *vil* inngå ny kontrakt.

Av disse fire kontraktene er nok den fjerde mest representativ for bortfeste av grunn i Bergen i første halvdel av 1400-tallet, men også denne har sterke egenartede trekk. Den 24.

¹³² Om disse verdiforholdene se Galster: Unionstidens udmøntninger s.19ff

¹³³ Ersland: Eit forsøk kapittel 5.3

¹³⁴ NgL 2.r I nr.387 s.683

mars 1441 festet Bergens rådmenn en del av Bredeallmenningen til Hans Nagele.¹³⁵

Poenget for byrådet med avtalen var også her sammensatt: Den første og viktigste betingelsen i kontrakten er at Hans Nagele bygger et bakerhus og en bakerovn og utstyrr disse med alt som trengs for egen regning. Videre skulle han holde disse ved like, og dersom han ønsket å forlate husene, skulle han skaffe en ny leier til å tre inn i avtalen. Først og fremst ser det ut som byrådet har hatt behov for å skaffe byen et bakeri, og da bruker de bortfeste av attraktiv og sentralt beliggende allmenningsgrunn som virkemiddel. Det virker som om kontrakten forutsetter at bakerhuset og bakerovnen ikke blir Hans Nageles *eiendom*, men at det inngår i leieobjektet.

Festesummen er en tønne øl i året ved påske de første atten år, deretter to pund engelsk. Festet er tidsubestemt og kan overdras: Hans kan si opp når han vil, så sant han har en etterfølger. Hans etterfølger kan sitte så lenge han betaler det han skal og holder husene ”leie føre”. Ved brann må det imidlertid inngås ny kontrakt. Formuleringen her er lik formuleringen i de to andre kontraktene fra før 1450; det virker som en standardbestemmelse. Kontrakten fra 1480 peker imidlertid på at adgangen til å forhandle frem en ny avtale med *andre* vilkår i et slikt tilfelle falt bort, eller i det minste ikke ble praktisert.¹³⁶

En av de to-tre festekontraktene vi har som har form av et vitnebrev, er en kontrakt fra Oslo av 27. mars 1435.¹³⁷ Der fortelles det at Anders Mus, prost ved Mariakirken i Oslo, og hans kanniker festet bort tomten Nordre Brandsgård i Oslo til Gudbrand Gudmundsson og Greta Martinsdotter. Det stod noen hus på tomten, til og med i stein, men der var åpenbart plass til og behov for å bygge mye mer.¹³⁸

¹³⁵ Ibid. nr. 390 s.685-686, drøftet i Ersland: Kven eigde byen? s.132-133

¹³⁶ Ersland: Kven eigde byen? s.138

¹³⁷ DN V nr.648 s.462, Nedkvitne og Norseng: Oslo bys historie I s.274-275

¹³⁸ Nedkvitne og Norseng beskriver tomten som ”ubygd”, men det kan ikke stemme med kontraktsteksten: ”...tomptænæ nørdra lutan allen j Brandzgarde er ligger j Kroskirkiu sokn j Oslo med steinhusi oc adrum lutum sem ther til liggia..” [*min utheving*]. Tomten hadde også vært bebyggt i lang tid, se nedenfor.

De første seks år av festet skulle være leiefri, mens Gudbrand og Greta bygde, deretter skulle de betale én mark penger årlig. Deres barn skulle betale to mark. Vi ser at man holdt seg til de gamle, norske verdienheter i Oslo, i motsetning til i Bergen, der man regnet i utenlandske myntenheter.

Arvingene til Gudbrand og Greta skal ha rett til å leie gården før alle andre til ”skynsamligha leigho”, markedspris. Da må det settes opp ny avtale, og husene Gudbrand og Greta har bygd, eier da Mariakirken.

Brandsgård var en av de større, sentralt beliggende bygårdene i Oslo, og var delt i to: Nordre og Søndre Brandsgård. Begge kom i Mariakirkens eie etter Svartedauden, Nordre rundt 1390 etter en arvestrid, og Søndre noen år senere.¹³⁹ Begge ble festet/leid bort med sammensatte kontrakter.

Den eldste festekontrakten fra Bergen mellom *private* parter er fra 7. november 1447.¹⁴⁰ Den er også i noen grad komplisert og minner litt om de eldste kontraktene fra Oslo. Ridder Erlend Eindridson leier Hans Skøp en tomt i Korskirken sogn sammen med en påstående kjeller og et hus. Hans Skøp skal betale 8 gylden årlig for dette og dertil bebygge tomten videre ”sa at thet se well byght”.

Festeavgiften er relativt høy og gjenspeiler at den delvis er husleie. Den skal være uforanderlig i festeperioden, som er livstiden til Hans Skøp, hans hustru og hans barn. Deretter skal tomten og hus og kjelleren falle tilbake til ridder Erlend og hans arvinger, sammen med, uten at det er uttrykkelig nevnt, de hus Hans Skøp og hans familie har bygd.

¹³⁹ DN IV nr.579, 583, 590, 601 og 815

¹⁴⁰ DN II nr.778 s.585-6

I en enkel festekontrakt fra 27. juli 1459 fester Abbe verksmester og hans hustru en mindre tomt i Smidsgården i Oslo av Mariaalteret i Mariakirken.¹⁴¹ Det inngår også en del av en kjeller som Mariaalteret er deleier i. Festetiden er ekteparets og deres barns livstid, og det skal betales 6 øre årlig i hus- og tomteleie. Deretter tilfaller tomten, andelen i kjelleren og de bygninger fester lar oppføre, grunneier. Vi ser her igjen at gamle norske verdimål fremdeles var i bruk i Oslo – det gikk åtte øre på en mark – i motsetning til i Bergen, der ”utenlandsk” myntregning var enerådende. Omregningen var imidlertid ikke vanskelig; man regnet et øre likt med en dansk skilling.¹⁴² Kontrakten kan også tyde på at leieprisene var lavere i Oslo enn i Bergen, noe som kan være med på å forklare at overgangen til grunnleie gikk langsommere og fikk et mindre omfang i Oslo.¹⁴³

Denne kontrakten er en av de få vi kjenner der vi også får beskjed om avslutningen av festeforholdet. I 1475 var Abbe død, og datteren Merete satt med eiendommen. Hun ble anklaget for å ha gjort noe hun ikke burde, og tvunget til å gi fra seg husene. Bare en stue og en bu fikk hun bruke videre, så lenge hun levde, så sant hun ville forbedre seg og kom overens med den nye leietakeren.¹⁴⁴ Brevet er ellers formulert slik at man skulle tro det dreide seg om en husleieavtale. Grunnen er ikke nevnt.

En noe større festesum enn i den forrige kontrakten finner vi i en kontrakt fra 14. april 1468. Der fester Tideke Hansson sverdsliper og Jorun Sigurdsdatter Søndre Brandsgård i Oslo av kapitlet i Mariakirken for fem mark penger årlig.¹⁴⁵ Festerne skal vedlikeholde og gjenoppbygge husene der. Det ser ut som gården har forfalt; den ble gitt Mariakirken i et testamente i 1421, men når ekteparet som testamenterte den, døde, vet vi ikke.¹⁴⁶ Festetiden

¹⁴¹ DN V nr.822 s.595

¹⁴² Brøgger og Steinnes: Gammel mål og vekt i Norge s.65

¹⁴³ Nedkvitne og Norseng: Oslo bys historie I s.275

¹⁴⁴ Ibid. og DN V nr.896 s.646-647

¹⁴⁵ DN IV nr.965 s.705-6. Mariakirken var kongelig kapell og kapittelkirke, Nedkvitne og Norseng: Oslo bys historie s.122

¹⁴⁶ DN IV nr.815 s.595

er deres og deres barns liv, så skal hus og grunn tilfalle kapitlet. Denne kontrakten gjaldt dermed en stor gård, den søndre del av Brandsgård, som vi omtalte ovenfor, og mange penger. Likevel var den svært enkel og kortfattet. Den inneholdt også bestemmelser om når festesummen skulle betales ("vm Calixti vinternætter") og til hvem, nemlig dem som hadde ansvaret for kapitlets økonomi, kommuneholdet.

Kontrakten er slik juridisk avansert, og kan bære bud om den juridiske kompetansen som fantes ved Mariakirken. Fra 1442 lå igjen embetet som Norges kansler til prosten ved Mariakirken. Ivar Vikingsson var prost og kansler fra 1453 til 1485. Han var jurist og deltok i unionsforhandlinger og traktatutforminger. Selv om kanslerembetet var ubetydelig politisk, knyttet det til seg folk med juridisk utdannelse også utenom kansleren selv.¹⁴⁷

Det finnes en kontrakt som gir seg ut for å være fra 24. juli 1381 (må være feil for 1391), men den er sannsynligvis et senere falsum.¹⁴⁸ Tomten Baldsgård i Tønsberg med brønn og to hus blir leid til ekteparet Peter Stint og Gesa Wedichesdatter av erkebiskopen på livstid mot en årlig avgift til Mariakirken. Det dreier seg dermed om en sammensatt kontrakt med både husleie og grunnleie. På grunn av brevets usikre karakter har det lite for seg å se på bestemmelsene i detalj, men det *kan* tolkes som et tegn på at man hadde tilfeller av grunnleie også i Tønsberg så tidlig som ved midten av 1400-tallet.

Et spesielt festeforhold ble avtalt i 1461 mellom Olavsklosteret i Oslo og St. Anne gilde.¹⁴⁹ Prioeren og konventet festet bort på evig tid en tomt like ved klosteret mot en årlig avgift på to og en halv mark "pæninga swa dana minth som nw gar j forda stadh j Oxlo" – det siktes

¹⁴⁷ Nedkvitne og Norseng: Oslo bys historie I s.411-412, NgL 2r II s.206-208 og 231-236.

¹⁴⁸ DN I nr.532 s.387. Dette har muligens gått inn som et aktstykk i en langvarig tvist om denne tomten, som ble avgjort i en dom av 4. august 1452 inntatt i DN XI nr.196 s.171-2, der tomten ble tilkjent Mariakirken. Fra femtenhundretallet av lå det som da var blitt Vår Frue kirkes prestegård der.

¹⁴⁹ Uten dato. DN III nr.854 s.623. En artig, men foreldet oversikt over gildevesenet i Norge finnes i Alexander Bugge: Studier over de norske byers selvstyre og handel før Hanseaternes tid, spesielt s.49-108. Se også Nedkvitne og Norseng: Oslo bys historie I s.306-308 og DN I nr.1040 s.750.

nok til Christian den førstes (undervektige) danske hvider.¹⁵⁰ Tomten var ganske stor – 36 alen i lengden og 21 i bredden i ene enden, 18 i den andre – og skulle brukes til gildestue for St. Anne gilde. Klosteret bruker uttrykket ”forlænth”, noe som gjør dette til det første eksempelet på et utenlandsk ”føydalt” begrepsapparat i norske tomtefesteavtaler. De nordiske uttrykkene bygsel, leie og feste skulle imidlertid i det store og hele holde seg.

Avtalen er så langt en ”ren” festeavtale, den omfatter bare leie av grunn, men den fortsetter med så vidt spesielle vilkår at den må grupperes blant de sammensatte avtaler.

Gildebrødrene skal nemlig ha Sta. Annaalteret i klosterkirken, en ære som ikke ble noe mindre av at de måtte holde det med messeklær og lys. Dessuten fikk gildebrødrene det privilegium å velge sine gravplasser der de ville, enten inne i kirken eller på kirkegården. De måtte imidlertid gjøre regnskap for prioreren og hans etterfølgere for messegang og fastehold.

Slik er dette også et eksempel på en festekontrakt der siktemålet er atskillig videre enn bare å regulere bruken av en tomt. Et helt middelaldersk spekter av kirkelige privilegier, ytelser og motytelser er trukket inn. Man kan stille seg spørsmålet om hvordan det ville gått med festeforholdet om gildebrødrene skulle vise seg å misligholde fastetidene – men praktisk sett hvilte nok dette på betaling av festeavgiften.

En ganske original variant finnes i et makeskiftebrev fra 21. mai 1477.¹⁵¹ Væpner Matthias Pedersson makeskifter med samtykke fra sin hustru og sin datter to gårder på Ringerike med Mariakirken i Oslo, mot å få halvparten av gamle Blessusgard i Oslo.

Familien skal imidlertid ikke eie Blessusgard – de skal ha den gratis i 60 år, og deretter skal nærmeste arving til deres datter Johanna ha den for ”skynsamlike leyge” før den faller tilbake til kirken. Det er ingen bestemmelser om eventuelle hus på tomtene i Blessusgard, noe som er besynderlig ettersom resten av kontrakten er detaljert nok, men det ser ut som

¹⁵⁰ Galster: Unionstidens udmøntninger s.25

¹⁵¹ DN bd.V nr.900 s.649

om tomten var delvis bebygd (de skulle blant annet ha den delen av Blessusgard der kjellertomtene inn til veien var).

I Tønsberg fikk herr Erik, kannik i Oslo og sogneprest i Vår Frue og St. Peters kirker i Tønsberg, brev på den (by)gården han satt på 28. desember 1481. Festekontrakten står mot slutten av en beretning om mange transaksjoner vedrørende Mariakirkens eiendeler.¹⁵² Herr Erik skal ha "asetio swa lenghe han lister" i den gård han sitter i – det dreide seg sannsynligvis om Mariakirkens gamle prestegård.¹⁵³ Han skal betale 3 mark norsk i penger hvert år for gården og humlegården som ligger ved siden av. I tillegg har han lovt å testamentere Mariakirken de nye "hwss och gard" han har oppført på eiendommen. Dette er et utpreget middelalderbrev der man åpenbart hadde plass på pergamentet til å ordne alt man syntes burde skriftfestes. Kontrakten virker som en sammensatt hus- og grunnleiekontrakt; gården har vært i hvert fall delvis bebygd før.¹⁵⁴ Leien er også for høy til å være en ren festeavgift. Når herr Erik har oppført nye hus på tomten, er de imidlertid hans, og må overføres til kirken ved gave.

Garverne leide deler av gårdene Kalkhus og Stempeldypet på Skinnarstretet i Bergen av rådmannen Endrid Svensson Rostung i en kontrakt fra 27. mars 1486.¹⁵⁵ Det inngikk både hus og ubebygd grunn i leieobjektet. Det er den yngste av de "sammensatte" kontraktene, og den har trekk fra både de "gamle" avtalene vi har sett på ovenfor, og de "nye" vi har sett på nedenfor. Den er "moderne" i den forstand at den (delvis) er en festeavtale på ubestemt tid som *ikke* har bestemmelser om bygging av hus på grunnen og grunneiers overtakelse av

¹⁵² DN bd.XI nr.247 s.213-214

¹⁵³ Gjessing: Tunsbergs historie i middelalderen til 1536, tillegg XII

¹⁵⁴ Ibid.

¹⁵⁵ NM I s.575-576, Ersland: Kven eigde byen? s.133-134

disse. "Gammeldags" er den i den forstand at den kanskje hovedsakelig er en avtale om husleie, og den ser ut til å ha en gammeldags form.¹⁵⁶ Omsettelig er den heller ikke.¹⁵⁷

4.1.5 De "rene" festekontrakter – 1456-1532

4.1.5.1 Innledning

Fra ca. 1450 har vi festekontrakter som er "rene", i den forstand at de ikke lenger er kombinerte hus- og grunnleiekontrakter. Fremdeles var det imidlertid slik at bortfeste ble sett på som en måte for grunneier å få bebygd tomten; målet var å kunne drive utleie av hus – eller å få verdifulle, ferdig utbygde bygårder som kunne selges.¹⁵⁸ Dermed var kontraktene tidsbegrensede og bestemte at bygningene på tomten – som fester skulle reise og holde ved like – gikk over til grunneier ved festetidens utløp.

Man kan jo stusse ved at jeg kaller festekontrakter der (hoved)formålet for bortfester ikke er å feste bort grunn, men å få bebygd tomten, for "rene". Dette førte imidlertid ikke til mer enn en klausul med bygge- og vedlikeholdsplikt, som også har vært vanlig senere frem til våre dager,¹⁵⁹ og bestemmelser som regulerte opphøret av festet. Disse siste har mindre å

¹⁵⁶ Gjengivelsen i NM er bare en kort regest; der nevnes en hel rekke medbeseglere, nemlig lagmannen, tre rådmenn og tre tyske kjøpmenn, noe som tyder på at brevet ligner på de gammeldagse vitnebrev i utforming, om det ikke *er* et slikt.

¹⁵⁷ Ersland: Kven eigde byen? s.159

¹⁵⁸ Det kan synes som om det første hensynet hadde størst vekt i Bergen, det andre i Oslo, Nedkvitne og Norseng: Oslo bys historie I s.275. Fra de andre norske byene har vi for denne perioden lite eller intet materiale å bygge på.

¹⁵⁹ Kravet har vært vanlig også i moderne tid, spesielt ved større utbygginger der det offentlige har vært bortfester eller bidratt som tilrettelegger. Eksempler blant mange kan være utbyggingen av Fremmerholen i daværende Borgund kommune utenfor Ålesund på 1960-tallet, som min farfar medvirket til. Ålesund kommune opererte med et slikt krav i sine standardkontrakter gjennom hele 70-tallet. Opplysningsvesenets fond hadde krav om å bebygge tomten innen tre år i sin standardkontrakt rundt 1960 (RG 2005 s.1617).

bety for hvordan selve festet artet seg.¹⁶⁰ Dermed skiller disse kontraktene seg vesentlig fra de ”sammensatte” kontraktene, som dels var grunnleie-, dels husleiekontrakter.

Jeg nevner ellers at de hyppige bybrannene gjorde det til en noe risikabel bestemmelse for fester å ha plikt til å holde hus på tomten; som vi har sett ovenfor og skal se nedenfor, inneholdt kontraktene ofte bestemmelser for å løse slike situasjoner.

Fra praktisk talt samme tid av har vi også bevart festekontrakter som *ikke* har denne bestemmelsen, men som er evigvarende, eventuelt med oppsigelsesadgang for fester og diverse misligholdsbeføyelser. Her ser vi da fullbrakt overgangen fra husleie til ”moderne” tomtefeste, både juridisk og reelt. Bortfesteres hensikt med disse kontraktene er først og fremst å tjene penger på å leie bort grunn på lang sikt, han har ikke lenger noen ambisjon om å bli eier og utleier av hus. Ved utgangen av senmiddelalderen er det denne formen som dominerer, i det minste i Bergen.¹⁶¹

4.1.5.2 Tidsbestemte kontrakter der husene tilfaller grunneier ved festets opphør – 1456-1515

Det eldste eksempelet på en ”ren” festekontrakt – om vi ser bort fra den fra 1413¹⁶² – er en udatert kontrakt fra Oslo fra 1456.¹⁶³ Domkapitlet festet bort tomten Kisan til ekteparet Bjørn Lafransson og Sigrid Thorleifsdatter. Husene på tomten, som det hadde vært mange av, var gått med i en bybrann, og ekteparet skulle bygge dem opp igjen slik de var før brannen og holde dem ved like. I festeavgift skulle de betale to mark årlig. Når lengstlevende var død, skulle husene sammen med tomten tilfalle domkapitlet.

¹⁶⁰ Overtakelse av husene ved festeforholdets opphør har for øvrig også vært praktisert opp til nyere tid, Olav Lid: Tomtefeste s.151-2; at denne overdragelsen skulle være vederlagsfri, var nok imidlertid sjeldnere.

¹⁶¹ Ersland: Kven eigde byen? s.136

¹⁶² Ovenfor kapittel 4.1.3.1

¹⁶³ DN V nr.805 s.582-3

Det at husene tilfalt domkapitlet, skulle videre finansiere at det ble holdt sjeletider og en årlig sjelemesse for ekteparet. Det er således et eksempel på kirkens bruk av nådemidler som valuta. Sjelemessene brukes som vederlag for at kirken som bortfester *både* kan overta husene etter en uvanlig kort festetid og motta en relativt høy festeavgift i festeperioden.¹⁶⁴ Slik illustrerer dette både bakgrunnen for kirkens veldige godsansamling i middelalderen og måten det åndelige og det verdslige var sammenvevd i samfunnet og i sinnene.

En annen festekontrakt fra samme tid er nesten like enkel, men har litt flere elementer.¹⁶⁵ Her fester Tjostolf Gunrodsson og hustru Ingeborg Jakopsdatter Olbjørngård på Øren i Oslo av Mariakirken for en halv mark årlig. De skal bygge nye hus på tomten og holde dem ved like ”swa at dande men segie at vel er”. Festetiden er deres, deres barns og deres barns arvingers livstid, så skal hus og tomt tilfalle Mariakirken. Imidlertid er det en klausul om regulering av festeavgiften for deres barns arvinger. De skal ha gården ”fore skymsamlige [sic] leygo”, altså noenlunde ”markedspris”.

En kontrakt fra 6. mai 1480 inneholder et komplisert byggeprogram.¹⁶⁶ Denne gang er det domkapitlet i Oslo som fester bort øvre Gjertrudgård i Korskirke sogn til Peder Bjørnsson og Gudlaug Sigurdsdatter. Festeavgiften er liten, en halv mark penger i året, men til gjengjeld skal de påta seg et omfattende og detaljert byggeprogram – de skal reise ni spesifiserte bygninger og ellers bygge tomten fullstendig ut som de finner det for godt.

Det kan se ut som ekteparet eier noen hus på tomten allerede, og at disse inngår i avtalen. Uansett skal festeavgiften øke til en hel mark når Peder og Gudlaug er døde, og deres barn trer inn i forholdet. Når de igjen er borte, faller tomt og hus til grunneier, men deres arvinger skal ha forrett til å leie gården til lav (”myglige”) leie foran alle andre.

¹⁶⁴ To norske mark tilsvarte én dansk, altså 16 skillinge dansk mynt.

¹⁶⁵ 30. mars 1465. DN V nr.853 s.617

¹⁶⁶ DN V nr.909 s.654-5

Dette er altså et typisk eksempel på at festeavgiften er relativt liten, og at mye av vederlaget for leien består i å bygge hus som tilfaller grunneieren når festeforholdet er over. Selv om kontrakten er komplisert, er dette en ”ren” festeavtale – det eneste Peder og Gudlaug leier, er grunn.

En tomt i Arvidsgården på Stranden i Bergen ble den 16. juni 1481 festet bort til Guttorm Amundson og Margareta Torsteinsdatter.¹⁶⁷ Bortfester var Munkeliv kloster ved abbedissen Elsebet Egertsdatter og *confessor generalis* Kjetil Beinsson. Tomten var 20 alner lang og lå ved stranden nedenfor almenningsgaten (som da må ha angitt breddemålet). Den vanlige klausulen om byggeplikt er til stede uten noen tidsfrist. Festeavgiften er angitt som to gyllden i året, altså 24 skilling. Den skulle betales før korsmesse om høsten, og festetiden var festernes og deres barns levetid. Ved festetidens utløp skulle husene tilfalle grunneier, men festernes arvinger fikk rett til å leie tomt og hus videre ”fore fulle leighe”.

Munkeliv kloster var på den tiden en av de største eiere av jordegods i Norge og en av de mest erfarne og profesjonelle bortfestere. Derfor er det kanskje verdt å merke seg særlig enkelte trekk ved kontrakten: For det første er den relativt kort, enkel og klar. Den har ikke detaljerte forskrifter om hvordan festerne skal bebygge tomten, vedlikeholde husene m.v., i stedet er festeavgiften satt såpass høyt at det vil være i festernes egen interesse å utnytte tomten best mulig. Arvingenes forrett til å gå inn i ny leieavtale ved festets utløp ville nok også kunne være motiverende med tanke på vedlikehold osv.

For det andre regulerer den klart enkelte forhold som vi vil kjenne igjen som tvistetemaer senere, og som sannsynligvis hadde potensiale for å bli det allerede da. Det er satt en klar bestemmelse for når på året avgiften skal betales. Det er avtalt slik at det ikke kan misforstås *når* festet opphører, og hva som skal skje da. Da går eiendomsretten til husene over på grunneier. Det vil selvsagt være i festers interesse bare å kunne fortsette i festeforholdet, og bortfester har vært bestemt på å unngå dette. Når festetiden er ute, må de

¹⁶⁷ DN I nr.930 s.668-9

gjærne ha rett til å fortsette, men da skal det lages ny avtale – og ikke minst ny pris som gjenspeiler både at husene på tomten inngår i leieobjektet og eventuell prisutvikling for øvrig.

Et annet forhold er imidlertid at det i Bergen var noenlunde gode tider økonomisk sett, i motsetning til i andre byer i Norge, slik at bortfester sto sterkere og kunne gjennomføre mindre generøse avtalevilkår enn ellers.

Som en kontrast har vi en nesten samtidig kontrakt fra Oslo, der bortfester også i høyeste grad er en stor, profesjonell jordeier.¹⁶⁸ Mariakirken i Oslo, ved prosten, Norges kansler Ivar Vikingsson, festet bort en relativt stor tomt sentralt i Oslo til Tolf Halvardsson og hans hustru Gunvor Askjellsdatter. De skal bygge ”nytsamelige hws” på tomten og holde disse ved like, og for det skal de betale to øre i penger for året, så lenge lengstlevende lever. Deretter skal deres barn betale fire øre, og når de er døde, deres barnebarn tolv øre penger, i tillegg til å holde eiendommen ved like. Så skal deres arvinger igjen betale ”schønsamelige leghæ”. Når de alle sammen er døde, faller festet bort, og husene på eiendommen tilfaller grunneier. Det er uttrykkelig avtalt at ingen videre arvinger skal ha fortrinnsrett til ny avtale; prosten skal kunne leie bort til hvem han vil. Det er ikke avtalt spesifikt når og hvor betalingen skulle finne sted.

Oslo-kontrakten er dermed både mer komplisert og mye gunstigere for fester. Den har en tidshorisont på fire generasjoner, noe som er uvanlig lenge. Det kan tenkes å skulle kompensere for at det ikke er noen fortrinnsrett for siste festers arvinger til å fortsette på nye betingelser, slik det ser ut som om det var vanlig ellers. Mariakirken solgte gjerne tomtene når de falt tilbake, ferdig utbygde, ved utløpet av festetiden.¹⁶⁹ Det kan tenkes at man hadde opplevd at kontrakter som ga beboerne rett til å fortsette å leie til lav leie, virket negativt inn på prisen kirken fikk for tomtene.

¹⁶⁸ 15.-20. august 1482 i DN bd.V nr.919 s.661-2

¹⁶⁹ Nedkvitne og Norseng: Oslo bys historie I s.275

Betalingens størrelse og regulering viser klart at man har valgt den vanlige ”festervennlige” fremgangsmåten med å kompensere de første generasjonene festere med lavere festeavgift mot at disse bebygde tomten. I denne kontrakten er reguleringstrappen svært lang med regulering for hvert generasjonsskifte til og med de opprinnelige festeres oldebarn – som endte opp med markedsleie.

Alt dette må ikke oppfattes dit hen at Munkelivs kontrakter var *bedre* juridiske arbeider; Ivar Vikingsson var en anerkjent jurist. I Oslo var det imidlertid festers marked. Det var plass nok, og eiendomsprisene var lave. Bergen var derimot i vekst, og bortfester kunne, innenfor rimelighetens grenser, sette vilkår som var mer gunstige for ham økonomisk. Det kan ha vært grunnlaget for at man valgte forskjellige måter å utforme kontraktene i disse byene. I tillegg kommer at slike bestemmelser som regulering av festeavgiften ved generasjonsskifter rett og slett ikke *passet inn* i Bergen, der så mange av festerne var tyske kjøpmenn, som bare midlertidig var bosatt i byen.

Fra Tønsberg har vi få sikre festekontrakter fra middelalderen, noe som nok skyldes bevaringssituasjonen; tomtefeste fikk vid utbredelse i Tønsberg på samme måte som i Bergen.¹⁷⁰ Peterskirken festet bort tomten Søndre Skolten til Jeppe Mikkelsen og Tora Torsteinsdatter den 22. april 1510.¹⁷¹ De skal bygge nyttige hus på tomten og betale fire skilling i året. Festetiden er deres og deres barns levetid; deretter faller tomt og hus til bortfester, men arvingene skal ha rett til ”aasætthe” mot å betale markedsleie.

Dette er en kontrakt som minner mye om de fleste middelalderlige kontraktene fra Oslo. Den inneholder de vanlige elementene: Plikt til å be bygge tomten, husene tilfalt bortfester ved festets opphør, og festers arvinger hadde rett til å gå inn i en ny kontrakt, men da en husleiekontrakt. Festeavgiften er relativt lav, og gjenspeiler mer prisnivået i Oslo enn i Bergen. Samtidig er festetiden kortere – bare to generasjoner – enn det som vi finner oftest i Oslo.

¹⁷⁰ Eliassen: Norsk småbyføydalisme? s.49

¹⁷¹ DN XI nr.288 s.246

Kontrakten merker seg ut ved at den er ”gammeldags”, i den forstand at den har form av et vitnebrev. Den merker seg også ut ved at det eksisterer et annet, samtidig brev om tomten, der en kvinne gir sin del av denne tomten til Peterskirken, fordi hun har hatt kirkens del av tomten i noen år.¹⁷² Brevet er dessverre bare datert med år, 1510, men må være før eller samtidig med festekontrakten. Det viser at tomten var ubebygd. Den beskrives som en humlegård, og var altså åker. Vi kan ane et økonomisk motiv bak kirkens bortfeste: Selv om den ikke fikk mye i festeavgift i året, var det nok mer enn tomten kunne bringe inn som åker. I tillegg fikk den tomten bebygd.

Den siste førreformatoriske festekontrakt fra Oslo er fra 25. oktober 1515.¹⁷³ Domkapitlet festet bort den sørlige delen av tomten Skadden i Korskirken sogn i Oslo til Lars Beltere og hans hustru Gunhild. De skal ha felles gårdsrom og port med naboene og bygge nyttige hus og holde dem ved like til gode menns tilfredshet. Mesteparten av kontrakten handler om festeavgiften og reguleringen av den. Lars og Gunhild skal gi fire skillinger årlig, men når de er døde, skal deres barn betale 12 øre. Dersom imidlertid Amund Kolbjørnsson og kona Gertrud Larsdatter overtar gården alene, skal de bare betale 8 øre, fordi de har hjulpet eller skal hjelpe Lars med å bygge på gården. Lars og Gunhilds barnebarn skal gi 24 skilling i året uansett hvem de er barn av.

Når de er døde, faller tomten med husene under kapitlet, men neste arving etter Lars og Gunhild skal ha rett til å leie videre for velvillig satt markedspris dersom husene er godt vedlikeholdt m.m.

Denne kontrakten er igjen et eksempel på de lengre og mer upraktiske kontraktene som vi typisk finner i Oslo i perioden, med et vidløftig regime for regulering av festeavgiften og for å påse at festerne oppfyller sin bygge- og vedlikeholdsplikt.

¹⁷² DN XI nr.290 s.248-249

¹⁷³ DN bd.V nr.1021 s.736-737

4.1.5.3 Tidsubestemte kontrakter – 1458-1532

Det første eksempelet på en ren kommersiell festekontrakt er fra 26. mars 1458 og gjelder en tomt på 27x15 alen på Stranden ved den indre ende av Vågen i Bergen.¹⁷⁴ Her synes ikke bortfester å ha noe annet formål enn å motta festeavgift, kontrakten er uten noen bestemmelser om husbygging og nevner heller ikke noe om festers sjel. Den tyske kjøpmannen Gerike van Mölnen festet tomten av Munkeliv kloster mot en årlig avgift på ett stykke malt eller mel av god kvalitet etter klosterets valg. Han pålegges intet – han kan ”bygja oc husa henne [tomten] æpter sinom egnom wilia”. Kontrakten er evigvarende og uoppsigelig for bortfester, mens fester kan si opp når han vil.

Etter Gerike van Mölnen kan ”hans sælschap” følge som fester, altså det hanseatiske handelshus som han eide eller tilhørte. Festet er dermed arvelig, men ikke (uttrykkelig) avhendelig. Det var likevel det i praksis. I 1465 var Gerike van Mölnen død, og biskop Mattias og hans hustru (sic!) hadde arvet husene på tomten. Han solgte dem til erkebiskop Olav, sammen med ”alle the rettighedh som iek haffuer till grwnden forde huss oppa staa effther thetta nerwerendes opne besegelde breffs ludelsse och vdhwisningh”, altså festeretten etter festekontrakten.¹⁷⁵

Denne kontrakten viser de relativt avanserte juridiske forhold rundt hanseatene, og er den eldste som henviser til et firma. I tidligere kontrakter har de tyske kjøpmenn og håndverkere opptrådt som korporasjon (de tyske kjøpmenn leide for eksempel i fellesskap byens vinkjeller og tomten ved siden av), men her er det et enkelt handelshus det er tale om. Festeavgiften skal erlegges i importvarer, mel eller malt, som på denne tiden utgjorde hovedtyngden av hanseatenes import til Norge. For klosteret ville det kunne være en fordel å få festeavgiften i varer. Ikke bare kunne Munkeliv sikre seg mot uår og varierende kornpriser, de kunne også sikre seg mot den jevne inflasjonen pengene var utsatte for.

¹⁷⁴ DN bd.II nr.825 s.619, Ersland: Kven eigde byen? s.134

¹⁷⁵ DN bd.V nr.855 s.619, 10 august 1465, Ersland: Kven eigde byen? s.165-166

Det er ellers verdt å nevne at den *verdimåler* en forpliktelse var oppgitt i, ikke nødvendigvis betydde at kreditor hadde noe juridisk krav på å få forpliktelsen innfridd i akkurat den. Landskyld oppgitt i penger kunne for eksempel betales i varer, landskyld oppgitt i varer kunne betales i penger eller varer av et annet slag enn det den var oppgitt i.¹⁷⁶ Tilsvarende ville krav om husleie/festeavgift i engelske pund, kunne innfris med for eksempel lybsk eller dansk mynt, så lenge *verdien* var den samme. Her står vi derimot overfor et tilfelle der forpliktelsen *er* klart avtalt: Når Munkeliv forbeholdt seg retten til å velge om de ville ha mel eller malt, kunne ikke Gerike van Mölnen for eksempel betale med penger tilsvarende verdien av dette. Likedan vil en bestemmelse om at festeavgiften for eksempel skal være 12 skilling lybsk i ”gild og gjengs” mynt, måtte bety at bortfester kunne kreve at avgiften skulle svares i penger. *Hva slags* penger spilte derimot ingen rolle, om det var danske, norske, engelske eller tyske, småmynt eller større stykker, så lenge de var fullverdige og til sammen tilsvarte verdien av tolv skilling lybsk. Over tid ble imidlertid også spesifiserte vareleier sett på som rene verdimålere, og Munkelivs vareleier ble regnet om til penger etter verdiforholdene på slutten av 1500-tallet.¹⁷⁷

Vi har bevart en jordebok for Munkeliv fra 1463 som jeg skal drøfte nedenfor i kapittel 4.2. Ut fra denne ser vi at Munkeliv hadde festet bort et stort antall tomter i Bergen. Dette er likevel den eneste festekontrakten vi har fra denne perioden. De forrige er fra 1420 og ganske annerledes, den neste fra 1481. Er så denne representativ? Jeg tror de beste grunner taler for å oppfatte den som representativ for de kontraktene Munkeliv inngikk med kjøpmenn – tyske og andre – ved midten av 1400-tallet og utover. Festeavgiften er lik eller tilsvarende flertallet av festeforholdene i jordeboken, og bestemmelsene harmonerer med det som senere var vanlig i Bergen.

Til slutt kan jeg nevne at denne kontrakten er et vitnesbyrd om at det vanlige, økonomiske samvirket mellom nordmenn og tyskere i Bergen gikk videre, til tross for de utroligste

¹⁷⁶ Sandnes: Ødetid og gjenreisning, s.64

¹⁷⁷ Ersland: Eit forsøk kapittel 6.2

påkjenninger. Tre år og en måned før denne kontrakten var sluttet, stormet de tyske kjøpmenn Munkeliv kloster og drepte kongens høvedsmann i Bergen, Olav Nilsson, og mange flere. De hugde ned biskop Torleiv på alteret i klosterkirken, og fullførte det hele med å brenne klosteranlegget ned til grunnen.¹⁷⁸

Anders Jansson festet bort en tomt ved Bryggesporden i Bergen til Bernt Sutman, Klaus Eberling og Klaus Jansson den 11. mai 1484.¹⁷⁹ På tomten står bakerhusene som bakeren eier. (Om bakeren er en av festerne, fremgår ikke uttrykkelig av kontrakten, men det virker sannsynlig, spesielt på grunn av klausulen om bortfesteres forkjøpsrett til husene på tomten, noe som det virker unaturlig at han kunne kreve i et etablert fremfesteforhold.) I tillegg inngår en kålgård i festeobjektet. Festet er etter ordlyden på ubestemt tid – det er ikke nevnt noe om festernes arvinger – men bortfesteres arvinger er nevnt, både ved at de skal ha festeavgift og at de i likhet med den opprinnelige bortfester skal ha forkjøpsrett for ”leghe peniga” til husene på tomten om de skulle bys ut for salg. Festeavgiften er fire gylden – 48 skilling – i året.

Kontrakten ser ut som om den er skrevet for å formalisere et allerede bestående avtaleforhold; tomten er bebygd, og det er ikke bortfester som eier husene. For første gang støter vi på et forbehold om *forkjøpsrett* i en festekontrakt. Etter Byloven VI-5 hadde først kongen forkjøpsrett på alle hus i byen, en rett han fra tid til annen brukte, og deretter hadde naboen – ”den han deler gårdsport med” – forkjøpsrett. Forkjøpsretten i kontrakten kunne umulig gå foran kongens, men den kan tenkes å være ment å gå foran naboens – eller være en presisering av at grunneieren *var* naboen, noe han muligens var. Uansett ville en slik forkjøpsrett kunne gjøres gjeldende overfor alle *andre* enn kongen og eventuelt naboen.

Munkeliv kloster er bortfester i en kontrakt fra 5. februar 1495.¹⁸⁰ Den er forbilledlig enkel: Klosteret fester bort en liten tomt (11x10 alen) til Klaus Kamper, Hans Fisker, Joakim

¹⁷⁸ Helle: Bergen bys historie I s.700-701 og 766-768

¹⁷⁹ DN IV nr.998 s.732-733, Ersland: Kven eigde byen? s.133

¹⁸⁰ DN I nr.982 s.708, oversatt og drøftet i Ersland: Kven eigde byen? s.134-136

Fattig og deres etterkommere uten tidsbegrensning. De skal betale ti skilling i penger for året, før siste korsmesse om høsten ”wwthan alth hindhr ok mothe mælee”. Betaler de ikke på tiden, har de dermed selv ”sith breff forbrwthit”.

Dette er det yngste grunnbrevet vi har bevart fra Munkeliv. Det er et av de tidligste eksemplene, om ikke det tidligste eksempelet, på et fullt utviklet festebrev slik de kom til å være i Bergen på slutten av 1500-tallet og på 1600-tallet.¹⁸¹ Det knyttes ikke lenger andre vilkår til festet enn at fester erlegger festeavgiften til rett tid; den plikten har imidlertid fått en skarpere formulering. Vi finner hovedelementene i en festekontrakt i rekkefølge: Først slås det fast at det *er* en festekontrakt og hvem *partene* er. Deretter følger en beskrivelse av *festeobjektet*, tomten. Beskrivelsen av tomten var her, som i de fleste andre kontrakter frem til grunnbøkene begynte å bli pålitelige, rent funksjonelle – man målte avstanden fra lett identifiserbare faste punkt, sjøkanten, gaten, nabohus osv.

Så bestemmes *festesummen*. Vi ser i dette brevet at dansk-norsk mynt har slått igjennom som verdimåler, det er ikke lenger nødvendig å spesifisere *hva slags* skillinger man mener. Kong Hans hadde gjenopptatt myntpregingen i Bergen i 1480-årene. Den hadde da ligget nede i minst hundre år.¹⁸² Derunder bestemmes en *frist* for den årlige betalingen. Til sist kunne man ha ventet seg at *festetiden* skulle ha vært spesifisert. Det er den ikke. Derimot er det kommet en misligholdsbeføyelse: Det følger altså indirekte at festet er ”evig” og løper til fester eventuelt misligholder det. Det kan ellers også følge av at det er tale om at festernes ”etterkommere” skal fortsette å betale festeavgift. Det ser ut som om ”etterkommere” ble brukt i motsetning til ”arvinger” – etterkommere var de som etterfulgte en i et embete, i en rett m.v. Det vil altså her kunne være folk festet er solgt til, festet er med andre ord avhendelig.¹⁸³

¹⁸¹ Ersland: Kven eigde byen? s.134

¹⁸² Galster: Unionstidens udmøntninger s.30f

¹⁸³ Ersland: Kven eigde byen? s.158-160

Etter sin ordlyd er misligholdsbestemmelsen streng: Det ser ut til at det er nok at festerne oversitter betalingsfristen én eneste gang, så er festet forbrutt. Skal den tas bokstavelig, kan den være et uttrykk for at misligholdsbeføyelser som var *strengere* enn vanlig – her en betalingsfrist som var kortere enn den treårsfristen vi finner i romerretten, ute i Europa og i noe senere norsk lovgivning – måtte avtales særskilt. Når vi ikke finner misligholdsbeføyelser i andre kontrakter, er det neppe et uttrykk for at bortfester var maktesløs i slike situasjoner, og heller ikke at slike kontrakter ikke *ble* misligholdt. Derimot kan vi kanskje ta det som et tegn på at man hadde en felles oppfatning av hvordan slike situasjoner skulle håndteres.

De tre yngste festekontraktene fra før reformasjonen er alle fra Bergen, og tilsynelatende av denne typen. De er imidlertid ikke trykt, en av dem overhodet ikke, de to andre bare i korte og lite opplysende regester. Den utrykte dreier seg om bryggegården Nordre Gullskoen, og er inngått mellom fru Inger til Austråt og tyske kjøpmenn.¹⁸⁴ Det er den eldste festekontrakten fra Bryggen i Bergen. Festeavgiften var fire bergensgylden i året, noe som var betydelig lavere enn festeavgiftene ble på Bryggen fra 1560-årene, både for denne eiendommen og tilsvarende tomter.

Av de to andre er den første fra 10. april 1527.¹⁸⁵ Mariakirken ved sognepresten fester bort, med kapitlets samtykke, en kålgård ovenfor St. Annes gildestue til den tyske kjøpmannen Hildebrand Tegeder og hans etterkommere. At det var en kålgård, var ikke noe hinder for at det kunne bygges hus der, som vi skal se av den neste kontrakten. Festesummen var en bergensgylden i året. Så har sognepresten tilføyd etterpå at han også har festet bort en liten tomt ved kålgården, ”7 alen lang og 8 alen bred, til at sætte et lidet hus op paa under forskrevne grunnleje”.

Regesten tyder på at denne kontrakten (eller disse kontraktene) er evig og avhendelig. Imidlertid kan den sees i sammenheng med den siste kontrakten, fra 29. august 1532, der

¹⁸⁴ 9. oktober 1531, omtalt i Ersland: Dei rosenkrantzke grunnbrev.

¹⁸⁵ NM I s.576-577

den samme tyske kjøpmann fester en kålgård av kapitlet i Bergen.¹⁸⁶ Om det er den samme tomten, vet jeg ikke, men den ser ut til å ha samme beliggenhet. Her er det han og hans etterkommere ”som samme selskab følge”, som er festerne. Festet er dermed etter ordlyden ikke avhendelig ut av det handelshus Hildebrand Tegeder tilhørte.

Denne regesten kan opplyse oss om at fester allerede har noen hus på tomten, at festeavgiften er den samme som i den forrige kontrakten, 1 gylden, og at denne skal betales hvert år til mikkelsmesse.¹⁸⁷ Festeavgiften skal betales til kapitlet, ”eller hvem, som dette maatte unne Mariekirken”.

4.2 Andre middelalderdokumenter

4.2.1 Jordebøkene

Jordebøker er fortegnelser over større jordeieres eiendom, der inntektene fra de forskjellige jordeiendommene er oppgitt. Av og til er det også gitt opplysninger om andre forhold, som for eksempel hvem som leier hver eiendom.

Den eldste komplette jordeboken vi har, er en kort oversikt over eiendommene til Jonskirken i Nidaros fra ca. 1200, ført inn på et ledig blad i et kalendarium og typisk nok bevart fordi det ble brukt som innbinding på en regnskapsbok fra noe etter reformasjonen.¹⁸⁸ Jonskirken hadde to eiendommer i Nidaros: ”A Caupange tæigar. Mæles lond .xx. oc .iii.”, altså en stor og en mye mindre tomt.¹⁸⁹ De er interessant nok bare oppført med arealmål, mens alle landeiendommene (10) er oppført med landskyld, hva de innbrakte

¹⁸⁶ NM I s.579

¹⁸⁷ 29. september, Holck: Merkedager og gamle skikker s.78.

¹⁸⁸ DN XIII nr.1 s.1-2.

¹⁸⁹ Et mælesland i Trøndelag er anslått å ha vært ca. 470 kvadratmeter, Brøgger og Steinnes: Gammel mål og vekt i Norge s.59.

til kirken. Dermed ser vi at (jordbruks)eiendommer på landet allerede da ble behandlet annerledes enn bytomtene.

De mest kjente er de store geistlige jordeieres bøker. Disse er imidlertid – med ett unntak – ikke til stor hjelp for oss; Aslak Bolts jordebok nevner overhodet ikke byeiendom, selv om det er utvilsomt at erkestolen også på hans tid (1428-50) hadde ganske mye av det.¹⁹⁰ Bergens kalvskinn, jordeboken for kirkene i Bergen bispedømme fra begynnelsen av 1300-tallet, omtaler heller ikke byeiendom, med bare ett unntak, halve bygården Skjeggen, som det ikke er knyttet noen opplysninger til.¹⁹¹ Jordebøkene handler stort sett bare om landeiendom det ble eller kunne bli mottatt landskyld av.

De andre store jordebøkene nevner imidlertid i noen grad byeiendom. Biskop Øysteins jordebok (Raudeboka) omhandler den geistlige eiendom i Oslo bispedømme fra ca. 1400 og fremover, og nevner noe byeiendom i Oslo og i Tønsberg.¹⁹² Denne er imidlertid ikke skyldsatt og ellers påfallende uspesifisert.¹⁹³ På samme måte er det i en kort oversikt over eiendommene til Nonneseter kloster i Bergen fra 1507.¹⁹⁴ For oss er det således lite å utlede fra disse. De peker likevel i samme retning som Olav Engelbrektssøns jordebok.¹⁹⁵ Den har bare én direkte henvisning til tomtefeste i vår forstand. På et innlagt ark i boken datert 1534

¹⁹⁰ P. A. Munch (red): Aslak Bolts Jordebog. En nyere, oversatt utgave er Jon Gunnar Sørensen (utg): Aslak Bolts Jordebok.

¹⁹¹ Bergens Kalvskinn, utgitt av P.A. Munch, s.34

¹⁹² Biskop Øysteins Jordebog, utgitt av H.J. Huitfeldt.

¹⁹³ For eksempel er bygodset under domkapitlet i Oslo (som vi har sett var en betydelig grunneier og bortfester i Oslo) lakonisk oppgitt som ” Kroslykkiona iij skiolda vestan at spitalenom [og] Grasgarden vider kanunka garden” (s.238). Domkirken eide tomten Kisen, men den var antakelig ubebygget da jordeboken ble skrevet, Nedkvitne og Norseng: Oslo bys historie I s.274.

¹⁹⁴ DN b.XXI nr.700 s.530-532

¹⁹⁵ Olav Engelbrektssøns jordebog, utgitt av Chr. Brinchmann og Johan Agerholt

er, blant erkebiskopens diverse inntekter, inntatt ”Item j Bergen byspðøme, grunleiger j Beren”.¹⁹⁶ Bygrunn ble behandlet for seg, og på en annen måte enn jordegods på landet.

Munkeliv klostres jordebok fra 1463 er mye mer opplysende.¹⁹⁷ Klosterets tomter i Bergen har et eget kapittel under overskriften ”Ræntan hær i Stadhenom.” og skiller seg klart fra oversikten over jordegodset for øvrig.¹⁹⁸ Den mest iøynefallende forskjellen er at festerne med to unntak er oppgitt med navn, mens de øvrige jordeiendommer er oppgitt med gårdsnavn uten henvisning til den eller de som måtte sitte på gården.

Det er listet opp i alt 34 leieforhold i Bergen, der fire eller fem muligens ikke er aktive. Det er ikke nødvendigvis alle som dreier seg om tomtefeste; i ett tilfelle står det ”...aff the *hwss* [min utheving] som Henrik fan Høpen...”, og de to oppstillingene med gårdsnavn (Steensgaard og Haldans gaard) kan kanskje tyde på at det her var utleie av hus snarere enn bare tomter. Disse kontraktene kunne uansett ofte være noe komplekse. I fem tilfeller er det uttrykkelig sagt at det er snakk om tomteleie, men fire av disse er av de som kanskje ikke er aktive (”...for the thoþt NN haffde...”). Det femte dreier seg derimot om flere aktive forhold: ”Item Værnik Diakn giffver for *toþter* [min utheving] XV skill. Lybiska”. Slik kan det godt være i flere av, de øvrige forhold er bare omtalt med navn og ytelse. Ytelsen er et par ganger uttrykkelig spesifisert som årlig, men det synes utvilsomt at de andre også er det.

En videre forskjell mellom disse forholdene og jordleieforholdene utenfor Bergen er ytelsens karakter. I 22 av de 34 forholdene i Bergen er festeavgiften satt i penger; 15 av dem er i (bergens)gylden, 3 i skilling ”Ængilska” og 4 i lybske mark eller skilling. Beløpene springer fra en halv gylden til ni gylden og er åpenbart satt individuelt. I tillegg er

¹⁹⁶ Ibid s.78-80, løst blad I, på s.80. Dette gjaldt nok i hovedsak tomter rundt erkebisppegården på Stranden, Ersland: Eit forsøk kap. 6.12.

¹⁹⁷ DN b.XII nr.232 s.196-205 (den er dessverre høyst ufullstendig på internett; man er henvist til den trykte utgaven).

¹⁹⁸ s.205-6

det to forhold der avgiften delvis er i penger og delvis i mel ("...iij gyllene ok j stykke (el. "fæmptan liispund") miol). De siste ti forholdene betales i varer (warning) – som oftest (6) spesifisert som "miol eller malt" – de øvrige er uspesifiserte.¹⁹⁹ Mengden er i 9 tilfeller "j stykke", bare gullsmedene betaler to. Det dreier seg nok her i de fleste tilfeller om kontrakter av den typen som ble inngått med Gerike van Mölnen i 1458, der klosteret hadde rett til å velge om det ville ha malt eller mel.²⁰⁰ Både malt og mel var importprodukter og stod for hovedtyngden av hanseatenes tilførsler til Norge.

Jordbrukseiendommene yter derimot nesten uten unntak landbruksprodukter, som oftest smør, regnet i pund, spann og (vanligst) lauper. Noen gårder i Rogaland er skyldsatt i korn, og ellers er det spredte gårder som gir huder, laks, torsk, bast og selspekk.²⁰¹ Mange gårder, sannsynligvis ødegårder, er ikke ført opp med noen landskyld overhodet. Pengeytelser forekommer bare i to av flere hundre tilfeller, i det ene sammen med en tønne selspekk og i det andre sammen med en tønne torsk.²⁰² Det har kanskje dreid seg om gårder som har hatt et selveide eller fiskested og således har vært mer knyttet til en omsetningsøkonomi enn andre. I bare ett tilfelle er det tale om arbeidsplikt – et halvt pund korn og "ij manz wærk". Det kan nevnes at det vareslag landskylden var oppgitt i, ikke *nødvendigvis* var det samme som den ble betalt med, det var ikke noe juridisk krav om det, men det var utvilsomt det vanligste.²⁰³ Landskylden var jo gjerne satt i det viktigste vareslag gården produserte.

Festerne i Bergen ser ut til å være en blandet forsamling. To er firmaer – gullsmedene og "Sauder kok sælskap" og en er kvinne – Hustru Sunniva. Flertallet for øvrig synes å ha tyske navn. Besynderlig nok ser de fleste av de som betaler festeavgift i varer, ut til å være norske eller i det minste ikke hanseatiske handelsmenn (både Hustru Sunniva og

¹⁹⁹ Det er nok også i de uspesifiserte tilfellene tale om mel eller malt, Ersland: Eit forsøk kapittel 3.4

²⁰⁰ Se ovenfor kapittel 4.1.5.3. Gerike van Mölnen og hans kontrakt er for øvrig ikke mulig å identifisere i jordeboken – dersom han ikke er den hemmelighetsfulle Henrik van [uleselig]. Han var død i 1465, men biskop Mattias, som arvet ham, er heller ikke blant festerne, DN bd.V nr.855 s.619.

²⁰¹ Eiendommene på Island og Shetland ga klede, vadmél og ull.

²⁰² I tillegg kommer fire gårder på Lista som er ført opp med mellom 4 og 8 "ængilska", men dette ser ut til å være ødegårder.

²⁰³ Sandnes: Ødetid og gjenreisning, s.64. Senere ble det flere ganger slått fast at landskyld skulle betales i det vareslag jordeboken fastsatte, uten at dette nødvendigvis alltid ble fulgt i praksis. Se for eksempel herredagsrecess for Bergenhus len av 25. august 1578, NHD I:1 s.140-147 på s.142.

gullsmedene, for eksempel, betaler i varer), mens de tyske betaler i penger. Det ser ut som om skillet var at de som festet tomter i Munkelivs opprinnelige grunnområde, hadde pengeleier, mens de som festet tomter Munkeliv hadde skaffet seg andre steder i byen, hadde vareleier. Blant pengeleiene var de som var oppgitt i engelsk mynt eldst, så de i lybsk, mens de nyere var oppgitt i bergensgylden.²⁰⁴

Når det gjelder vareleiene, behøver det, på samme måte som med landskylden, ikke være noen nødvendig sammenheng mellom hvilken verdimåler festeavgiften var satt til og hva festerne faktisk betalte med, men sammenhengen er nok sterkere. For det første var dette klart kontraktsfestet, og for det andre var det nok et selvstendig poeng for Munkeliv kloster når de for eksempel betinget seg rett til å velge om de ville ha et stykke mel eller et stykke malt, faktisk å få det de valgte, uten å måtte gå veien om å få en tilsvarende verdi i penger eller andre varer de måtte omsette. Imidlertid ble vareleiene senere oppfattet som rene *verdimålere*, og mot slutten av 1500-tallet regnet om til penger etter forholdet 1 stykke varer = 1 riksdaler. De hadde dermed for grunneier vist seg å være et vern mot inflasjonen.²⁰⁵

Det er også bevart flere jordebøker fra Munkeliv, men disse nevner ingen byeiendommer.²⁰⁶ Derimot forteller en jordebok fra Kastelle kloster i Konghelle at også i denne lille byen i Båhus len var det tomtefeste i middelalderen.²⁰⁷ Der er fire tomter spesifisert, to der festeavgiften er fire skilling og to der den er åtte skilling.²⁰⁸

²⁰⁴ Ersland: Eit forsøk kapittel 6.2

²⁰⁵ Ibid.

²⁰⁶ Den eldste er DN XVI nr.1 s.1-2 fra ca.1200. (Ifølge Johannessen og Hødnebo i Bergens Kalvskinn s.7 er det fra ca 1175.) De andre store er DN XII nr 190 s.152-165 (heller ikke her er den fullstendig på internett, og man er henvist til den trykte utgaven) fra 1427 DN b.XII nr.257 s.222-233 (også ufullstendig på internett) fra 1480-1490.

²⁰⁷ DN bd.XIV nr.158 s.124-128 (på side 128; også denne er ufullstendig på internett).

²⁰⁸ Om Konghelle se Vigerust: Kastelle kloster i Konghelles jordegods ca 1160-1600.

Det er nok i noen grad begrenset hva vi kan slutte av dette materialet, men det støtter opp under teorien om at tomtefeste ble sett på som et eget, selvstendig rettsinstitutt uavhengig av jordleien på landet. Biskopene tok således ikke byeieendommer inn i jordebøkene – notisen hos Olav Engelbrektsson er i forbindelse med erkestolens øvrige inntekter, av kirker, tiender etc. – og for Munkeliv kloster synes det som man opererte med et rimelig klart skille, der byeieendommenes festeavgift m.v. var individuelt regulert av kontraktene, uavhengig av en mer eller mindre teoretisk landskyld og lovbestemmelser.

4.2.2 Diplomer

4.2.2.1 Husleieavtaler

Det faller utenfor temaet å gi noen grundig oversikt over husleie eller andre former for leie av fast eiendom, men jeg vil nevne en husleieavtale for å peke på trekk som kan ha bidratt til overgangen fra husleie til tomtefeste.

Vi har sett at festekontraktene svært ofte hadde en bestemmelse om at også husene fester hadde bygd på tomten, skulle tilfalle bortfester ved festeforholdets utløp, og av og til at fester deretter hadde rett til å tre inn i et nytt leieforhold, men denne gang da gjerne et husleieforhold, ikke tomtefeste. Husleie var opprinnelig mer lønnsomt enn tomtefeste, og målet med å feste bort tomter var ofte å få tomtene bebygd så bortfester kunne leie ut hus.

En avtale mellom Halsnøy kloster og skredderne i Bergen om leie av bygården Kringen kan forklare hvorfor dette endret seg.²⁰⁹ Her er en del av de bestemmelsene man finner igjen i festeavtalene på samme tid; det er for eksempel tale om en nedsatt leie den første tiden. Det første året skal det ikke betales, og gjelden fra tidligere skal slettes – det dreier seg om en formalisering av et allerede eksisterende leieforhold – og deretter skal det gis to pund i årlig avslag i 21 år. Så skal skomakerne betale full leie, 8 engelske pund om året. Klosteret skal skaffe byggematerialer til vedlikehold og nybygg av hus. Dertil kommer en

²⁰⁹ NGL 2r b1A s.691

interessant og ”moderne” bestemmelse – de påkostninger skomakerne gjør på husene for egen regning, skal de kunne trekke fra husleien.

Denne kontrakten viser et veldig klart skille mellom husleie og tomtefeste; det er ingen tvil om at klosteret eier og har ansvaret for bygningsmassen. Selv om det er slik i mange festeavtaler at fester er forpliktet til å bygge og vedlikeholde hus, og de skal tilfalle grunneier ved festets utløp, har han alene ansvaret for og eiendomsretten til husene inntil det skjer.

Kontrakten står i avskrift i Christoffer Walkendorfs opptegnelser fra 1559-60.²¹⁰ Der er den blitt forsynt med påskriften: ”Thette forschreffne breff er end nu widt fuldmagtt, thij thett er end nu jnnthet paaklagit. Dog er thet altt for lidit husseleye aff saa mange husse att holle wid magt om aarit for saa lidit penndinge”. Vi ser altså at den *nominelle stabiliteten* slo inn også ved husleie. Etter hvert som inflasjonen spiste av husleiesummen, ble det stadig dårligere forretning for utleier. Han hadde store løpende utgifter med å holde husene ved like. Man kan forstå at de fleste store jordeiere foretrakk å feste bort tomten. Da var de uansett sikre mot å *tape* penger; en bortfester har ikke løpende utgifter med tomten.

Et gavebrev fra 9. august 1401 peker på en annen måte i samme retning.²¹¹ Jørund Arnesson gav sin gård og tomt Kannen i Bergen til Munkeliv kloster for at de skulle holde årtid for sjelen hans. Dermed skulle klosteret allerede fra høsten av oppebære ”gardleighona” av Kannen, og Jørund påbyr alle gode menn som sitter i gården vel og greit å svare leie – ellers får de svare for Gud. Når Munkeliv etter hvert ervervet en stor eiendomsmasse i Bergen, ville det være både svært arbeidskrevende og – med tanke på brannfaren – umåtelig risikabelt å sitte på all bygningsmassen selv og leie den ut. Langt enklere ville det være bare å feste bort tomtene.

²¹⁰ Walkendorf var lensherre på Bergenhus; klostergodset var gått over til kronen etter reformasjonen.

²¹¹ DN b.XII nr.135 s.103-104

4.2.2.2 Andre dokumenter

Jeg har konsentrert meg om tomtefeste og behandler ikke jordleie på landet. Imidlertid er det klart at det også utenfor byene forekom leie av grunn utenfor de regler som gjaldt leilendingsfeste. Leie av grunn til kverner, sager og naust ville for eksempel ikke nødvendigvis ”tilhøre” et leilendingsbruk som en fast del av dette, og slik leie kunne være fri og basert på den enkelte avtale. Et vitnebrev om naustleie i Hardanger kan være et eksempel på det, så tidlig som i 1402.²¹² Disse forholdene har imidlertid vært preget av sterk grad av individuell utforming, kontraktsfrihet og ofte kort varighet – det nevnte eksempelet gjaldt deler av et tidsrom på seks år – og egner seg lite for inkludering i et rettshistorisk arbeid om det ”egentlige” tomtefeste.²¹³

Et diplom fra Trondheim 2. januar 1432 omhandler blant annet en festetomt i Bergen.²¹⁴ Arvid Ingjaldsson inngikk provent med Korsbrødrene i Nidaros. En slik avtale innebar at en geistlig institusjon tok på seg omsorgen for en syk eller gammel mot betaling. Her var det kannikene i Nidaros som skulle holde Arvid med ”hws oc røkth og medh kosthellde” så lenge han levde, og like viktig ta ham inn i ”sambrøder skap i bønahaldhe”. Til gjengjeld skulle han – i tillegg til diverse jordegods og verdisaker – gi korsbrødrene en gård i Bergen. Denne stod på Munkeliv klosters tomt, og korsbrødrene skulle gå inn i festeavtalen i Arvids sted ”i swa langan tima sem j selffwo breffweno watthar sem iak haffdhe aff fornemfdo Munkalyfs kloster ther vpa”. Dette dreide seg om den tomten som ble festet bort i den eldste kontrakten vi har fra Bergen, og vi husker at festetiden der var 80 år.²¹⁵

²¹² DN bd. XII nr.137 s.105

²¹³ Det kan være fristende å sitere Aubert: Den norske Obligationsrets spesielle Del I s. 301 fotnote 1: ”Der er også andre Arter af Tomteleje, f. Ex. Til Oplagstomt, Baadnøst, Fabriker osv.; men herom er intet særligt at mærke.” Når slike forhold imidlertid nærmere vår tid tar form av ”egentlig” tomtefeste, vil det være naturlig å inkludere dem.

²¹⁴ DN b.V nr.609 s.427-428

²¹⁵ Se ovenfor kapittel 4.1.3.2

Tilsvarende omhandler et testamente fra Trondheim fra 14. mars 1440 en tomt i Bergen, Roarsgård.²¹⁶ Vinald Steinfinsson testamenterte den til domkapitlet i Nidaros, som han selv var en del av. Her er det imidlertid ikke sikkert at det dreier seg om en tomt som er festet bort, det kan også være husleie – det sies bare at domkapitlet skal få alle inntektene av gården.²¹⁷

Sikre kan vi være når det gjelder et gavebrev fra 3. mars 1520.²¹⁸ Der gav ridder Gaute Galle en tomt i bygården Skjeggen i Bergen til St. Olavsalteret i Trondheim for at de skulle ivareta interessene til en rekke sjeler. Han opplyste da at tomten ”renther aarlighenn ij bergene gyllen i grwnneleyge aff huilkenn købmand som ther booeer paa forscreffne thomt”.

En geistlig dom fra 1505 omhandler også en festetomt i Bergen.²¹⁹ Selveste erkebiskop Gaute avsa dom i erkebispegården i Bergen 15. september sammen med biskop Hans av Bergen og Christian Pedersen, prosten i Apostelkirken, kanskje de tre fremste geistlige i Norge da.

Grunneierens far, Andor Nilsson, hadde pantsatt tomten Bratten ved Bryggen til Lavrans Ingesson for førti år. Tomten var festet bort og innbrakte årlig mer enn 20 bergensgylden i festeavgift. Lavrans hadde lagt tomten og inntektene fra den inn under Mariaalteret i Korskirken i Bergen, formodentlig av omsorg for sin egen og sine nærmestes sjeler, og fått med den klausul i avtalen med Mariaalteret at intet av festeavgiften skulle gå til nedbetaling av pantesummen.

Når da Andors sønn Eilif og hans medarving skulle innløse pantet og oppdaget at de måtte betale hele hovedstolen, klagde de saken inn for kirken. Motparten var rådmennene i

²¹⁶ DN V nr.692 s.499-500

²¹⁷ Ersland: Kven eigde byen? s.237

²¹⁸ DN b.V nr.1027 s.740-741

²¹⁹ DN b.IX nr.459 s.418-419

Bergen; Lavrans var også død ("gud begge derisz siell huuszvare", står det om ham og Andor) og det ser ut som byen selv opptrådte som panthaver.

Dette grep rett inn i det gamle kirkelige forbud mot rente. Dette forbudet var rett nok blitt svært tøyelig med tiden, men ved noe som nærmest hadde karakter av åger satte man fremdeles foten ned: "Randsagede vi denne gang grandeligenn och siuntes osz den wilckor w-lofflig att wehre och synderlig med guds loff at saadann rente schulde forintett regnis." (Rettskrivningen skyldes at dokumentet er bevart i en oversettelse fra norsk fra midten av 1600-tallet.)

Eilif ble dermed tildømt tomten uten videre betaling, med ett viktig og typisk unntak: Han – og hans arvinger – skulle yte Mariaalteret to gylden årlig i evig tid av festeinntektene fra Bratten, av sin gode vilje, jomfru Maria til tjeneste og ham selv og hans foreldre til sjelehjelp.

Denne dommen var en delvis stadfestelse av en dom fra året før, avsagt av biskop Hans, prost Christian, høvedsmannen på kongsgården og lagmannen.²²⁰ Resultatet der hadde vært det samme, men Mariaalteret hadde fått en del av tomten i stedet for en del av festeinntektene. Hvem som anket saken inn for erkebiskopen, fremgår ikke.

Det finnes et ganske merkelig brev datert 18. november 1529 fra biskop Hoskøld i Stavanger til Eske Bille, lensherren på Bergenhus.²²¹ Biskopen hadde fått en temmelig skarp skrivelse fra herr Eske om et klagemål en mann ved navn Samsyng hadde frembåret; biskopen skulle ha hindret hans rett til en tomt i Bergen på tross av at han hadde brev på den fra Hoskølds forgjenger. Biskopen svarer så ydmykt han kan "...kære herre her oppa betencthe wy oss lenghe hwar thet sculle ware oc huat persone tet sculle ware som wy slig oret oc owerlasth giort hafde."

²²⁰ DN b.IX nr.458 s.417-418, 26. februar 1504

²²¹ DN b.III nr.1121 s.809-810

Det viste seg, skriver biskopen, at Samsyng egentlig het Loden (Lodin) og var sønn av en mann som hadde fått lov til å bygge et par hus på Stavanger domkirkes grunn i Bergen for anslagsvis mer enn tretti år siden.

Loden har imidlertid aldri vist biskopen noe brev på eiendommen, og han har heller ikke betalt noen ”grunne lege”, grunnleie. Dermed gikk biskopen ut fra at han ville gi husene til grunneier når han døde (”thy tencthe wy honom wille samme hws wnne til grunnen naar han wore fran lyden”) og gjorde ikke mer med saken før for omtrent to år siden, da han fikk høre at Loden hadde solgt disse husene.

Biskopen skrev til Bergen og ba rådmennene om dom på eiendomsrett til husene, noe han fikk: ”begerendis aff radmenne at sege ter oppa. wy fyngte scriffwelse ter om i ghen at efter bylagen wore husen sagd til toffthen efter forstandigh wthen grunne lege”.

Så slik er det, konkluderte biskopen. I tillegg kom at Lodens sønn Jon hadde fått kost og losji på bispegården i Stavanger i fem-seks år. Brevet ender i en nesten hysterisk klage over de triste tilstander i Stavanger bispedømme. Det er harde tider og folk arbeider og sliter og drikker melk og eter byggbrød og drengene må endatil reise til Nordnorge for å finne utkomme!

Brevets karakter av en eneste lang unnskyldning vitner sterkt om det endrede forhold mellom de tidligere mektige katolske biskoper og de verdslige herrer like før reformasjonen. I vår sammenheng er det imidlertid interessant ved hva det viser om biskopens og rådmennene i Bergens rettsoppfatning bygd på Byloven. De baserer seg på byskipingsbolkens kapittel fem og seks og legger til grunn at Loden og hans far har hatt tomten på *lån*, slik at de ikke kunne hevde eiendomsrett til tomten etter kapittel fem; derimot har biskopen ervervet eiendomsrett til husene ved å påtale forholdet da de ble solgt, Byloven VI-6. Hadde Loden betalt leie for tomten, ville ikke dette vært aktuelt; da hadde han hatt lovlig eiendomsrett til husene og kunnet selge som han ville. Et eventuelt fremstøt fra biskopen måtte da bygge på forholdet til den nye eier.

Et annet nesten samtidig brev forteller også mye om den katolske kirkes forfall. Biskop Olav i Bergen skrev til erkebiskopen 13. april 1531 om stadfestelse på Munkeliv kloster, som han skulle få som erstatning for bispegården og domkirken, som lensherren ville rive av militære årsaker.²²² Biskopen ba erkebiskopen om å få feste en tomt ”fore fulle leige” ved erkebispegården på Stranden i Bergen til sjøbu. Han spør også forhåpningsfullt om erkebiskopen i stedet vil ”gunstelig unne” ham et par hus eller Sven Skrivvers gård; han kan betale fort og greit.

4.3 Sammenfatning

Tomtefesteinstituttet er etablert i en gjenkjennelig form fra ca. 1400. Ved utgangen av senmiddelalderen hadde det fått det meste av de trekk vi finner igjen frem til våre dager. Det hadde også fått et betydelig omfang. Geir Atle Ersland har regnet ut fordelingen av brev om overføring av fast eiendom i Bergen.²²³ På 1300-tallet er det bare 5.7 %, 2 av 35 brev, som handler om leie, begge om husleie. På 1400-tallet er tallet steget til 24.5 %, 13 av 53, og de fleste er festebrev. På 1500-tallet finner vi at 62,3 %, 42 av 69 brev, handler om leie, og av dem er de aller fleste festekontrakter. At det forholdsmessige tallet ikke er enda høyere, skyldes at man fra siste halvdel av 1500-tallet har bevart domsbøker og kongens arkiv. I tillegg vitner de andre gruppene av overføringsbrev om tomtefeste – det kan for eksempel være en festetomt som testamenteres bort, gis bort eller selges. Tomtefeste var dermed i løpet av 1400-tallet blitt den absolutt dominerende måten å forvalte byeendom på.

Systemet fantes i praktisk talt alle norske byer ved reformasjonen; i tillegg til de dokumenter jeg har behandlet ovenfor, forteller lensregnskap fra umiddelbart etter

²²² DN b.X nr.633 s.668-669 Økonomisk var det et gunstig bytte; han fikk hele Munkelivs jordegods – med festetomtene i Bergen – på kjøpet.

²²³ Ersland: Kven eigde byen? s.121-123

reformasjonen om veletablert tomtefeste også i småbyene, som Stavanger, Marstrand og Sarpsborg.²²⁴

Jeg skal gå kort igjennom det vi kan trekke ut av de dokumenter jeg har behandlet i dette kapitlet.

De klare trekk vi kan finne fast etablert, er blant annet at *festetiden* uten unntak er lang – kortest på mann og kones levetid, men vanligvis på to eller tre generasjoner, og evigvarende avtaler blir etter hvert vanlige.

Det avtales sjelden noe om oppsigelse, unntatt for fester der denne er i en spesielt sterk posisjon, som for eksempel de tyske kjøpmenn i Bergen. Man kan imidlertid gå ut fra – på bakgrunn av senere lovgivning og den ellers etablerte treårsfrist – at ikke å betale festeavgiften i tre år ville brakt den jevne tomtefester problemer.²²⁵

De sammensatte kontrakter, kontrakter som dreier seg både om husleie og grunnleie, var dominerende i begynnelsen, men blir mindre vanlige fra midten av 1400-tallet.

Det er vanlig, men ikke nødvendig, at det avtales at det skal bygges og/eller vedlikeholdes hus på tomten. I slike tilfeller tilfaller vanligvis husene grunneier ved festeforholdets opphør.

Det er vanlig at ektepar inngår kontrakter i begges navn, og at hustruen måtte være informert om mannen skulle inngå kontrakter både som fester og som bortfester. Kvinneres rettslige stilling ble på dette området neppe sterkere før det var gått henimot fire hundre år. Også selskaper og korporasjoner opptrer som festere; deres kontrakter er ikke tidsbegrensede.

²²⁴ KLN XII, sp.455-457, tomt.

²²⁵ Se nedenfor kapittel 5.2.2.

De største variasjoner dreier seg om *festeavgiften*. Pengeverdien i senmiddelalderen var ikke fast, og det er grunn til å tro at dette skapte usikkerhet og tvister på samme måte som det har gjort i festeforhold de siste nitti år. Den norske kongens mynt var utsatt for stadige forringelser og reformforsøk gjennom hele perioden, og vi ser at kronen selv i høymiddelalderen fastsetter minstepriser og takster i engelsk og tysk mynt og til og med tar forbehold i kontrakter om å bli kompensert for sin egen myntforringelse.²²⁶

Dette betydde naturligvis at kontraktspartene – i praksis bortfester – i mange tilfeller har tatt hensyn til de usikre pengeforhold, ved enten å betinge seg festeavgiften i naturalier, stipulere regulering ved for eksempel generasjonsskifte ”etter gode menns råd” eller avtale festeavgiften i rent sølv eller en utenlandsk valuta de hadde tillit til.

Kontraktene er gjennomgående enkle. I mange tilfeller har man åpenbart hatt mer omfattende muntlige tilleggsavtaler, ellers er det vanlig at tvistetilfeller har vært løst ved voldgift av øvrigheten eller ”gode” geistlige og verdslige menn. Man har ikke hatt en grunnbok å gå ut fra slik vi har i våre dager. Tinglysning av avtaler forekom heller ikke i denne perioden, så når tvister har oppstått etter lengre tid, har man vært henvist til vitneprov og det som etter forholdene har virket naturlig. Det synes imidlertid som om systemet har fungert godt og har vært nødvendig i en økonomi uten betydelige likvide, private kapitalakkumulasjoner og dermed med små lånemuligheter.

Det som skiller kontraktene i middelalderen sterkest fra de umiddelbart senere, kommer frem der geistlige institusjoner er bortfester. Mye av vederlaget er ofte av immateriell art og består i sjelemesser, lystenning, gravplasser osv. Man får altså gjennom noe så vidt verdslig og prosaisk som festekontrakter et godt bilde av middelalderens åndelighet og de høyst konkrete offer menneskene gav for sin og sine slektningers salighet – og derav den sterke posisjonen kirken og religionen hadde i folks liv.

²²⁶ Mange nyere numismatiske verk gir god oversikt over dette. En klassisk, kortfattet og fremdeles gyldig oversikt finnes i Keilhau: Den norske pengehistorie s.11-32

Et annet trekk ved de kontraktene der geistlige institusjoner er bortfester, er bemerket av Berger: ”Det er for så vidt karakteristisk at de overfor festerne urimeligste kontrakter helt fra middelalderen til i dag har vært sluttet av det offentlige, i middelalderen i form av den katolske kirke ... [D]isse kontrakter inneholder gjennomgående de urimeligste bestemmelser om misligholdelse, avgiften er presset høyest opp, og de inneholder alle mulige ekstra klausuler til fordel for grunneieren...”.²²⁷ Her er forskjellen mellom festers og bortfesters styrke størst, og det får klare utslag i kontraktenes utforming.

På bakgrunn av de kontraktene jeg har gått igjennom, forekommer det meg imidlertid at Bergers dom er noe hard. Av alle kontraktene er det bare én som har en bestemmelse som synes virkelig urimelig, nemlig den kontrakten Munkeliv utstedte i 1495 med den bestemmelse at kontrakten var forbrutt umiddelbart hvis festerne oversatt betalingsfristen for festeavgift.²²⁸

De fleste festekontraktene er enkle og må ha forutsatt en viss felles forståelse av hvordan man løste problemer som kunne oppstå. Kontraktene har blant annet sjelden noen bestemmelser om hvordan man kan fri seg fra dem uten å bryte kontraktsvilkårene.

Vi finner spor i de eldre kontraktene av at det kunne ha vært en forestilling om at kontraktsforholdet opphørte ved brann, en forestilling det også kan finnes spor av frykt for i forbindelse med branner i Bergen i siste halvdel av 1500-årene.²²⁹ For meg ser det ut som dette kan være en analogi fra *husleieforhold*; de ville gjerne opphøre om husene brente ned. I de sammensatte kontrakter, der mye av leieavgiften var husleie, ikke grunnleie, ville en slik tanke godt kunne holde seg. Når leieobjektet ikke lenger fantes, ville det være urimelig å binde kontraktspartene til det. For tomtefeste forholdt det seg imidlertid annerledes. Tomten fortsatte jo å være der. Fester kunne nok fri seg fra kontrakten ved å *bryte* den, altså ved å la være å betale festeavgift. Det er ikke spor av at bortfester hadde andre

²²⁷ Berger: Noen bemerkninger om tomtefeste s.180

²²⁸ DN bd.1 nr.982

²²⁹ DN bd XII nr.722 s.812-815, nedenfor kapittel 5.3.3.

sanksjonsmuligheter enn å inndra husene på tomten etter at festeavgiften ikke var betalt i tre år, en ganske tom trussel hvis husene ikke lenger stod. Det ser imidlertid ut til at *bortfester* etter hvert ikke kunne oppheve kontrakten etter brann (uten at det var avtalt spesielt).²³⁰

Slik ble det bare ved påtale av festers mislighold at bortfester kunne fri seg fra kontrakten. Derimot kunne fester fri seg ved å selge husene, eller til og med selge bare festeretten om tomten var ubebygd (som etter en brann).²³¹ Det ser ut til at festeretten var avhendelig uansett formuleringene i festekontrakten, utenom i de helt spesielle tilfeller.

Tomtefeste var dermed rundt reformasjonen grundig etablert i de norske byene, og synes å ha vært basert juridisk på det nordeuropeiske arvefestet, som igjen bygde på det romerrettslige emphyteusis. Spor av det romerske superficiesfestet finner vi lite av; til nød kan den aller første festekontrakten fra Oslo ses på som en superficieskontrakt.²³²

Det var da det romerrettslige emphyteusis, tilrettelagt for urbane forhold, som var grunnlaget. Imidlertid ble det praktisert på en mer ”festervennlig” måte i de norske middelalderbyene. Det ser ut som festeretten ble fritt omsettelig, og at bortfester heller ikke hadde rett på noen del av salgssummen eller innfestingsavgift på annen måte.²³³

²³⁰ Ersland: Kven eigde byen? s.138-139

²³¹ For en grundig gjennomgang av dette, se ibid. kapittel 4.5 og kildene gjengitt der.

²³² DN b.4 nr.793 s.574, ovenfor kapittel 4.1.3.1 og om superficies kapittel 3.2.2.

²³³ For Bergen, se Ersland: Kven eigde byen? kapittel 5.2 og s.226.

5 Tiden fra reformasjonen til eneveldet – 1536-1660

5.1 Innledning

I dette kapitlet skal vi se på *utviklingen* i tomtefeste fra reformasjonen til eneveldet. Jeg vil dermed ikke behandle det som stort sett var uforandret, men konsentrere meg om endringer og nye elementer som oppstod. Noe av det sentrale var at kongen i siste halvpart av 1500-årene gav forordninger om tomtefeste. Jeg vil først gå igjennom utviklingen i lovgivningen, deretter, i 5.3, fortelle om den gradvis sterkere vekst i Norge, noe man blant annet ser i den store veksten i byene og grunnleggelsen av nye byer. Tomtefeste var mye brukt både ved bygrunnleggelser og byutvidelser og ble den vanlige formen for tilgang til byggegrunn for mange samfunnsgrupper. Kongen var imidlertid tilbakeholdende med å bruke feste som virkemiddel i bygrunnleggelsene i denne perioden. Til slutt vil jeg illustrere dette med eksempler fra kontraktspraksis og domspraksis.

Det kanskje fremste skillet mellom tiden før og etter reformasjonen er kronens stilling som grunneier. Kronen tilvendte seg kirkegodset, enten direkte eller indirekte, og disponerte dermed ca. halvparten av alt jordegods i landet. Dermed var også kronen den største bortfester. Gjennom dansketiden ble krongodset delvis solgt ut, men dette var en langvarig og langsom prosess.

Kriken, en bygård i Stavanger, kan være et eksempel på en annen side av dette, nemlig den betydelige svekkelsen av kirkens ressurser etter reformasjonen. Bygården ble i senmiddelalderen lagt under domkirken som en prebende, en eiendom tilknyttet et kannikembete. I 1575 ble den overdratt Peder Claussøn med boplikt, men husene var gamle, og det viste seg ved nærmere ettersyn at ingen mann der ”ydermere kunde ha

sit værelse”. Domkapitlet bestemte derfor at husene skulle rives, tømmeret brukes til skolens og hospitalets beste, og grunnen festes bort til inntekt for herr Peder.²³⁴

Mye av krongodset ble gitt i forlening til danske adelsmenn; slik ble enkelte av klostergodsene, for eksempel, holdt sammen en tid. Disse forleningene vendte imidlertid gjerne tilbake til kronen. I tillegg var kronen også arving til flere av de store, gamle norske godssamlingene – for eksempel arvet Christian IV den siste arving etter Giske- og Bjarkøyættene. Dermed kunne kronen blant annet anlegge byer på egen grunn.

5.2 Lovgivning

5.2.1 Innledning

Lovgiver viser en stadig økende aktivitet fra reformasjonen og fremover. Delvis bygger dette på at vi i mye større grad har bevart denne lovgivningen enn den eldre. Det er likevel i første rekke en funksjon av at kongemakten ble sterkere og kunne gripe inn og regulere stadig mer. Veksten i byene skapte også nye utfordringer som måtte løses. Fra midten av 1500-tallet og utover har vi de første kongebud som direkte angår tomtefeste.

Denne lovgivning er imidlertid ikke lett tilgjengelig – man må som oftest tilbake til de store utgivelser på 1800-tallet eller til og med til de klassiske samlingene fra 1700-tallet. En del er også fremdeles utrykt; det har jeg ikke hatt anledning til å se på. Jeg har under arbeidet hatt stor glede av en relativt ny regestsamling,²³⁵ men heller ikke denne er helt fullstendig, og jeg kan ikke pretendere å ha funnet alt som er relevant. Jeg tror imidlertid jeg har funnet nok til å kunne tegne et representativt bilde av kongens inngrep og reguleringer av tomtefeste i perioden. Generelt ble det gjort små inngrep i avtalefriheten; reguleringene dreide seg i første rekke om regler for mislighold og misligholdsbeføyelser samt forhold

²³⁴ A.W. Brøgger: Stavangers Historie i Middelalderen s. 194

²³⁵ Lover og forordninger 1537-1605. Jeg henviser til den i det følgende bare der jeg har brukt den selvstendig i stedet for utelukkende til å finne originalkilden.

rundt festets opphør. I tillegg kom byregulering, i særdeleshet i forhold til hanseatene i Bergen. Når det gjaldt kronens egne festetomter, var man tilbøyelig til å regulere mer.

5.2.2 Lover og forordninger fra reformasjonen til Christian den fjerdes norske lov 1538-1604

Innledningsvis kan Truid Ulfstands og Claus Bildes oslorecess nevnes. (En recess var en samling av tidligere, spredte bestemmelser, ofte i noenlunde redigert form og med tillegg av nye bestemmelser, som gjerne hadde blitt til i forbindelse med et møte eller forhandlinger.²³⁶) Denne er den eldste bestemmelse om åsetesretten, og danner innledningen på kongemaktens etter hvert vellykkede forsøk på å gjøre én person ansvarlig for skatt og landskyld av en eiendom.²³⁷ Dette betydde at eiendomsforholdene til jord langsomt endret seg fra skyldpartseie – der man eide en andel av gårdens ytelse (målt i lauper smør eller lignende) – til et mer reelt partseie, der man eide for eksempel en kvart gård, og endelig eneeie. Utviklingen var langsom, og man ser den i mindre grad for byeieendoms vedkommende, der var det i utgangspunktet mindre eiendomsoppsplitting.²³⁸ Ved stadfestingen av denne recessen i 1567 kom det inn enkelte nye bestemmelser som trakk i samme retning, blant annet at dersom jord skulle bygsles bort, var det den som eide den største parten i eiendommen, som avgjorde dette. Var det to som eide like mye, skulle den som var ”bedste Mand ... efter Loven” bestemme.²³⁹

Kongen var svært aktiv når det gjaldt å gi lover som beskyttet leilendinger. Befolkningsveksten førte til at det fra reformasjonen av igjen begynte å bli et visst press på jordeiendom (se nedenfor kap. 5.3), og jordeierne søkte å utnytte dette til å øke sine inntekter. Landskylden var det praktisk talt umulig å heve, det krevde en 12-mannsnemnd. Andre tyngsler, som innfestingsavgift, tredjeårstake (krav om fornying av bygselen hvert

²³⁶ Taranger: Udsikt over den norske rets historie s.59

²³⁷ Av 24. juni 1539. Norske Middelalderdokumenter s.512-513

²³⁸ I Bergen var heleie av i det minste en halv gård det vanlige, Ersland: Jordegods og byeie s.19

²³⁹ NRR I s.555-560, på s.557, 24.mai 1567

tredje år mot avgift) og diverse plikter vokste derimot frem. Den kongelige lovgivningen som skulle motvirke dette, er gått grundig igjennom av L.M.B. Aubert, og den er for omfattende til å drøftes her.²⁴⁰ Enkelte elementer fra denne lovgivningen må likevel nevnes, ettersom disse reglene etter hvert fikk anvendelse i tomtefesteforhold, spesielt utenfor de gamle byene.²⁴¹

Retten til livstidsfeste ble slått fast. Selv om man ikke avskaffet praksisen med tredjeårstake, ble den mer en legalfiksjon med ren fiskal betydning. Videre fikk enken etter en leilending også rett til å bli sittende i festet, i det minste til hun giftet seg på nytt, endatil uten å betale innfestingsavgift. Disse reglene kom stort sett til rundt midten av 1500-tallet, og fant veien til Christian IVs Norske Lov (nedenfor 5.2.3).

Dansk lovgivning, altså bestemmelser som egentlig bare gjaldt for Danmark, fikk innpass i det norske rettssystemet. Knut Robberstad har gjort rede for den forvirringen som var i norsk rettsliv på 1500-tallet.²⁴² Landsloven og Byloven forelå i diverse avskrifter og oversettelser, til dels forvanskede og motstridende, og knapt noe var trykt. Lovendringer og tilleggsløver var motstridende, og kunne henvise til gamle paragrafer som var motstridende eller misforståtte. Den stadig økende andelen av danske embetsmenn forstod ikke gammelnorsk; det gjorde kanskje heller ikke enkelte norskfødte mot slutten av perioden. Slik fikk enkelte trykte, danske bestemmelser stor innflytelse.

Koldinghusrecessen fra 1558 fikk direkte anvendelse.²⁴³ For tomtefesteforhold hadde §§ 11, 49 og 50 betydning ved å sette krav til registrering av skjøter og at disse skulle besegles og bevitnes, og ved å klargjøre at "forlening" (altså for eksempel feste) ikke var grunnlag for hevd.

²⁴⁰ Aubert: Den norske Obligationsrets specielle Del I s.233-237, spesielt notene.

²⁴¹ Eliassen: Norsk småbyføydalisme s.128

²⁴² Robberstad: Rettssoga I s.215-238

²⁴³ Ibid. s.237, Secher: Forordninger, Recesser og andre kongelige Breve I s.1-50

Den såkalte Kristoffers allmenne stadsrett er et spesielt fenomen; den er et privatarbeid, en omarbeidelse av Kristoffer av Bayerns bylov for København fra 1443, som gir seg ut for å være en allmenn bylov for alle kjøpsteder i rikene.²⁴⁴ Det kan imidlertid ikke utelukkes at den har hatt en viss innflytelse der Magnus Lagabøtes Bylov var utilgjengelig, taus eller uforståelig. Stadsrettens kapittel 4 setter forbud mot å selge jord som tilhører byen; derimot kan det ikke være noe problem å feste den bort. Kapittel 60 sier at ingen som bor på kongens jord, kan ”aftrænges”, så lenge han betaler for seg.

Fra siste halvpart av 1500-tallet finnes mange bestemmelser som gjaldt Bergen og grunneiendomsforholdene der. Kongen opphevd i en forordning av 7. mars 1558 naboers forkjøpsrett etter Byloven VI-5-1 (han beholdt riktignok sin egen forkjøpsrett).²⁴⁵ Den direkte foranledningen er sagt å være at borgerne vil tjene mer på å kunne selge til høystbydende, men det *kan* også være et tegn på at man anså bortfesteren av grunnen til å være nærmere å ha forkjøpsrett enn naboen. Vi har eksempler på at bortfester betinger seg en slik rett i festekontraktene, og det ser ut som om disse klausulene bare er presiseringer av en rett bortfester uansett mener å ha. (For eksempel forekommer dette i en kontrakt der kongen er bortfester.)²⁴⁶

Det gamle forbudet mom at hanseatene holdt til andre steder enn på Bryggen, ble ikke overholdt. Tyske kjøpmenn festet tomter på Stranden – også av kongen og byen – og hadde sjøbuer der.²⁴⁷ Bergens borgere beklaget seg over dette, og forbudet ble gjentatt mange ganger. Etter brannen i 1562 forbød kongen å feste bort tomter til andre enn nordmenn.²⁴⁸ I 1568 ble det bestemt at tyskernes sjøbuer på Stranden skulle tilfalle grunneierne, som kunne leie dem bort til hvem de ville, men ingen utenlandske skulle

²⁴⁴ Robberstad: Rettssoga I s.237-238, Paus: Samling af Gamle Norske Love b.III s.239-259

²⁴⁵ Paus: Samling af Gamle Norske Love b.III s.329

²⁴⁶ Ersland: Kven eigde byen? s. 145-149

²⁴⁷ Stranden – eller Strandsiden – er motsatt side av Vågen i Bergen i forhold til Bryggen og Bergenhus.

²⁴⁸ NRR I s.340, 7.april 1562

bygge på Stranden.²⁴⁹ Man belønnet dermed lovbrysterne, grunneierne – noe som kan ha sammenheng med at kronen var den dominerende grunneier på Stranden.

I 1571 ble forbudet gjentatt, foranlediget av at tyskerne hadde klaget til kongen over at de måtte betale så høy festeavgift.²⁵⁰ Dessuten ble det sagt at det var forbudt for utlendinger å eie tomter i Bergen; dette forbudet skulle være gammelt og etter lov og privilegium. Forbudet var nok i realiteten av rimelig ny dato, men det at tyskerne ikke *hadde* noen (omfattende) grunneiendom i Bergen, kan ha støttet en slik oppfatning.

Forbudet ble gjentatt i 1578, denne gang fordi de tyske kjøpmenn hadde fått festetomter på krongods ved erkebispegården som erstatning for hus de hadde i Dreggen ved Bergenhus. Kongen bestemte at de ikke måtte bygge på Strandsiden eller ved erkebispegården, og at husene de hadde bygd, måtte rives.²⁵¹ Etter brannen i 1589 ble forbudet enda en gang gjentatt. Denne gang var det skjerpet; bare *bosittende* borgere av Bergen kunne feste tomter og bygge hus på Strandsiden.²⁵²

Denne striden med tyskerne var preget av at de fremdeles var en fysisk maktfaktor i byen. Da kongen ville nekte dem å kjøpe en tomt ved Bryggen i 1583 – kongen hadde jo fremdeles forkjøpsrett etter Byloven – fryktet han at det ikke ville la seg gjøre å feste den bort til noen bergenser, ”for de tydske Kjøbmænds Frygt eller Trusels Skyld”.²⁵³ Da fikk heller høvedsmannen på Bergenhus inntil videre bebygge tomten for kronens regning. Det endte med at tomten ble lagt ut til allmenning, altså branngate.²⁵⁴

En annen variant av at festere tok seg til rette, finner vi i et kongebrev fra 18. mai 1592.²⁵⁵ Der forbød kongen festerne på tomtene til Bergenhus å utstede sine egne ”Grundebreve” og

²⁴⁹ Recess for Bergen av 15. mars 1568 i NM I s.491-494.

²⁵⁰ Bestemmelser om tyskernes forhold i Bergen av 27. september 1571, NM I s.500-504, punkt fem.

²⁵¹ NRR II s.270, 13. april 1578

²⁵² NRR III s.110-110, 27. februar 1590

²⁵³ NRR II s.525-526, 29.april 1583

²⁵⁴ Ibid. s.531-2, 15. juni 1583

²⁵⁵ NRR III s.247

vilkårlig forhøye (!) grunnleien. Festerne skal ta grunnbrev av kongens embetsmann på Bergenhus, og betale den festeavgift han fastsetter. Jeg tolker dette som et *forbud mot fremfeste*; noen annen forstandig forklaring på et forbud mot vilkårlig *forhøyning* av festeavgiften kan jeg ikke tenke meg. Bergen hadde også opplevd en så sterk vekst på slutten av 1500-tallet at det kan ha oppstått et marked for fremfeste av de mer attraktive tomtene i byen.²⁵⁶

En forordning for Bergen fra 31. (sic!) september 1572 gjelder hele byen.²⁵⁷ Den er et svar på klager fra grunneiere over at festere ikke betaler festeavgiften sin. Dermed bestemtes at dersom noen sitter på en eiendom uten å betale den rettmessige grunnleie tre år i strekk, er festet forbrutt og ”da skal alt hvis Bygning og Bekostning, som han gjort haver paa samme Grund, være forfalden med rette til den, som Grunden eyer, uden al Giensigelse, Dom og Rettergang”. Vi ser spor av Bylovens bestemmelse om den samme straff for den som bruker en grunn han ikke har hjemmel til.²⁵⁸ Her dreier det seg om en misligholdsbeføyelse, og den vanlige treårsfristen er brukt. Dette er kodifiseringen av den regel vi må tro hadde vært gjeldende en tid i Bergen, en regel som har opphav i romerretten.²⁵⁹ Aubert nevner for øvrig i en fotnote om denne at ”hvorvidt den er ophævet, vides ikke”.²⁶⁰ (Den vil uansett være falt bort ved 1975-loven.)

Denne bestemmelsen finner vi igjen i kontraktspraksis fra siste halvpart av 1500-tallet, og det presiseres at det er lov og gammel sedvane.²⁶¹ Bestemmelsen skal også ha blitt skrevet

²⁵⁶ Ersland: Eit forsøk kapittel 4.7

²⁵⁷ Paus: Samling af Gamle Norske Love b.II s. 362-363

²⁵⁸ Byloven VI-5

²⁵⁹ Ersland: Kven eigde byen? s.140-142, ovenfor kapittel 3.2.3 og nedenfor 5.2.2..

²⁶⁰ Aubert: Den norske Obligationsrets specielle Del, 1.b 2.utg. s.305; han daterer den for øvrig (sikkert riktig) til 30. september; Sivillovbokutvalet følger ham i det: Rådsegn 9 s.8

²⁶¹ For eksempel DN bd.X nr.758 s.821-822, 2. november 1562. Der er det ikke bare hus, men også andre innretninger og eventuell grøde som tilfaller grunneieren. Se også en festekontrakt fra 16. november 1583, gjengitt i Ersland: Kven eigde byen? s.141.

inn i Byloven.²⁶² Den er imidlertid ikke konsekvent fulgt i kontraktspraksis (nedenfor 5.4), og i 1594 ble den gjentatt for kronens grunns vedkommende. Samtidig ble også pålegget om at kronens festere måtte skaffe seg grunnbrev fra lensherren på Bergenhus, gjentatt.²⁶³ Festekontrakter skulle være skriftlige.

Usikkerhet med pengevesenet var et tilbakevendende problem. Under den nordiske syvårskrigen slo kongen stadig dårligere mynt, og gjorde deretter forsøk på å rette opp igjen myntforholdene, noe som førte til stor forvirring. I 1573-4 gikk det ut en serie med forordninger til byene i Danmark og Norge med regler om hvordan man skulle regne husleie- og grunnleieforpliktelser om i ny mynt. Hensikten sies blant annet å være at disse ikke ble for høye, de fattige til skade.²⁶⁴

Det var på denne tiden at de bergenske festeavgiftene i bergensgylden ble regnet om til daler, noe som gav et betydelig vern mot inflasjonen.²⁶⁵ Daleren ble ikke, i motsetning til skillingen, stadig redusert i sølvinnhold, men holdt seg noenlunde uforandret helt til Norge forlot bindingen til edelmetall i 1914.²⁶⁶ Også i andre byer foregikk det på denne tiden en slik omregning fra gylden eller andre regnemynter til daler.²⁶⁷

5.2.3 Norske Lov, recessene og andre forordninger 1604-1643

Kong Christian den fjerdes Norske Lov (DNL) kom i 1604, og erstattet Magnus Lagabøtes Landslov, som den i hovedsak var en oversettelse av, med tillegg av et utvalg bestemmelser gitt i mellomtiden og noe nytt.²⁶⁸ Den erstattet *ikke* Byloven der denne ikke var sammenfallende med Landsloven, men fikk likevel betydning for feste utenfor jordbruksforhold på to måter. For det første ble den trykt, og var dermed vidt tilgjengelig i

²⁶² Ersland: Kven eigde byen? s.144-145.

²⁶³ NRR III s.345-346, 24. mai 1594.

²⁶⁴ Forordning for Bergen 26. januar 1574, NRR II s.83-84, for København 29. mai 1573, Secher: Forordninger, Recesser og andre kongelige Breve I s.542-544, for andre byer hovedsakelig i tidsrommet imellom.

²⁶⁵ Ersland: Eit forsøk kapittel 3.4

²⁶⁶ Keilhau: Den norske pengehistorie, s.32f og andre steder.

²⁶⁷ For eksempel i Konghelle: http://www.vigerust.net/jord/kastelle_innland_ytterby2.html

²⁶⁸ Om DNL og også forholdet til Byloven, Robberstad: Rettssoga I s.231-233. Jeg har brukt Hallager og Brandts utgave av lovboken.

”autorisert versjon”. For det andre oppstod det tettsteder der tomtefeste forekom, *utenfor* middelalderbyene der Byloven gjaldt. Disse var dermed omfattet av DNL.

De relevante reglene finnes i Landleiebolken. Dens kapittel 1 (”om tagemaal, eller gaardfestning”) viser den første konsekvente bruk av feste-begrepet.²⁶⁹ Det er også der vi finner de fleste reglene som vi har spor av ble brukt på festeforhold i norske småbyer på 1600-tallet.²⁷⁰ Jeg nevner kort noen av de viktigste reglene. Rett til *livstidsfeste* for mann og kone (for kone bare ”all den stund hun sidder encke”), også om jorddrotten (”jorddrotten”(!!)) skulle overdra eiendommen til andre. Derimot hadde fester plikt til å være jorddrotten ”hørig og lydig”,²⁷¹ og jorddrotten hadde rett til å si opp festet dersom han selv ble ”husvild” og trengte å bo der.

Landskylden skulle betales i det vareslag den alltid var blitt betalt i. Skulle den reguleres opp, måtte det dom fra en seksmannsnemnd til. Den måtte videre betales senest julaften. Var den ikke betalt innen ”sommer natten, som er den 14. april” året etter, var festet forbrutt. Fester hadde erstatningsplikt hvis han ikke bygde hus han var pålagt å bygge, men ikke hvis husene ble tatt av skred eller blåste bort.

Også de umiddelbart påfølgende kapitlene hadde relevante bestemmelser, som festers vedlikeholdsplikt av husene (kapittel 2), regler for å løse tilfeller der samme jordstykke var blitt festet bort til flere (kapittel 5) og regler om flytting og faredager (kapittel 7). Reglene lenger ut i Landsleiebolken handler stort sett om forhold som vedkom jordbruket.

Christian den fjerdes viktigste forordninger ble to ganger i hans regjeringstid samlet i recesser. Den såkalte Lille Recess av 31. mars 1615 gjaldt egentlig bare Danmark, selv om den gjennom å være trykt og tilgjengelig nok fikk noe innflytelse også i Norge. Den Store

²⁶⁹ Lid: Tomtefeste s.10

²⁷⁰ Eliassen: Norsk småbyføydalisme? s.124-126.

²⁷¹ Det lå neppe noe mer i denne lydighetsplikten enn at fester skulle holde sine forpliktelser etter lov og avtale, Brandt: Den norske Retshistorie s.307

Recess av 27. februar 1643 hadde derimot en hel bok med regler som skulle gjelde for Norge, og også de andre to bøkene hadde bestemmelser som – både etter sin art og sin ordlyd – var tenkt å gjelde for Norge.²⁷² De regler i recessene som kunne få anvendelse i tomtfesteforhold, var imidlertid få og av begrenset betydning. De gjaldt for eksempel kirkers rett til førstebyggesel og tredjeårstake av sin jord (I-4-40) og forbud mot å avhende pengekrav, for eksempel krav på ubetalt festeavgift (III-15).

Det som ellers på lang sikt fikk størst betydning for tomtfeste av lovgivning fra denne perioden, var tingslysingsforordningen av 1. august 1622.²⁷³ Foreløpig var det bare salg og pantsettelse av fast eiendom som skulle og kunne tinglyses, men senere skulle spørsmål om tinglysing, skylddeling m.m. og kostnader forbundet med dette få stor betydning for utbredelsen av og innholdet i tomtfesteavtaler.

5.2.3.1 Lokal lovgiving

De mindre, lokale forordninger fortsatte å komme ganske upåvirket av det større lovgivningsarbeidet. Forordningene som går inn i vår sammenheng, har gjerne kommet til som følge av at det har oppstått konkrete situasjoner øvrigheten har villet – eller måttet – løse. For vårt tema betyr disse lokale bestemmelsene lite, blant annet fordi de repeterer tidligere vedtak eller bare har midlertidig og lokal interesse. Jeg vil derfor bare ta dem inn i drøftelsen der de har betydning..

²⁷² Om recessene, deres innhold og svakheter, og den anvendelse de fikk i Norge, se Aubert: De norske Retskilder s.49-50 og 79-84

²⁷³ NRR V s.263. Om tinglysingsinstituttets fremvekst og historie, se Robberstad: Frå gamal og ny rett s.59-73.

5.3 Sosiale og økonomiske forhold

5.3.1 Innledning

Perioden fra reformasjonen til innføringen av eneveldet var preget av en *enestående sterk vekst* i Norge. Folketallet økte fra ca. 150 000 i 1520 (hvorav ca. 12 000 i byer) til ca. 440 000 i 1665.²⁷⁴ Bybefolkningen vokste noe mer enn befolkningen på landet.²⁷⁵ Jeg skal nedenfor gjøre rede for hvordan denne veksten påvirket utviklingen av tomtefeste, både ved veksten i byene, tilkomsten av nye urbane sentra og oppkomsten av det man enkelt og upresist kan kalle nye sosiale klasser.

5.3.2 Kongelige bygrunnleggelser 1567-1686

Det ble anlagt relativt få byer i denne perioden.²⁷⁶ Halvparten, Fredrikstad, Konghelle og Christiania, var ikke ”nye” byer, men middelalderbyer som ble flyttet, hovedsakelig av militære årsaker. De øvrige, Kongsberg, Christiansand og Frederikshald, hadde ikke tilknytning til middelalderbyer.

Fredrikstad var Sarpsborgs arvtaker, grunnlagt i 1567. Her finner vi kanskje det eneste egentlige *grunnleggerfeste* på norsk jord. Sarpsborgs borgere fikk stykket ut tomter av den nye byens grunn, som de betalte en lav, årlig avgift for. Borgerne i Sarpsborg var vant med feste. Oslo og Hamar bispedømmes jordebok for 1574-77 forteller om mange øde festetomter som tilhørte kirkene i det gamle Sarpsborg.²⁷⁷

²⁷⁴ Dyrvik: Grunntrekk i norsk historie s.112. Tallene gjelder Norge med dagens grenser, altså uten Jemtland, Herjedalen, Båhus len og Vesterhavsoyene.

²⁷⁵ Ibid. s.120.

²⁷⁶ Fremstillingen i dette kapitlet bygger, når ikke annet er nevnt, på Eliassen: Norsk småbyføydalisme? s.45-50. En bredere anlagt fremstilling, som dessverre i liten grad tar opp grunneierforhold, er Sogner: De ”anlagte” byer i Norge.

²⁷⁷ Norske kyrkjelege jordebøker I s.34.

I de andre byene brukte ikke kongen feste som virkemiddel. Borgerne fikk tomtene vederlagsfritt. I Christiania fikk borgerne anvist tomter etter formue (de rikeste fikk de største og beste tomtene), men med plikt til å bygge hus på dem innen fire år. At det kom til å oppstå noe tomtefeste på privat initiativ, ble effektivt hindret av et forbud mot så vel salg som bortfeste ("Fremlaan") før tomten var bebygd.²⁷⁸ Tomtefeste skal knapt ha forekommet innenfor Christianias gamle grenser.²⁷⁹

I Kongsberg, som var anlagt som *bergstad*, ikke kjøpstad, leide først kongen, siden gruveselskapet ut *hus*, ikke tomter. Bare i Frederikshald (Halden) ble tomter festet bort. Dette skjedde i 1686, altså etter den perioden som behandles i dette kapitlet, og 20 år etter at byen fikk kjøpstadsprivilegier, men det hører tematisk hjemme her, som et siste utslag av kongelig tilveieskaffelse av bygrunn. Denne gang donerte imidlertid kongen den nye bygrunnen til byen, som solgte enkelte tomter og festet bort andre på arvefestekontrakter. Dette kan være inspirert av *svensk* praksis. I Sverige var kongen en ivrig bygrunnlegger, og overførte bygrunnen – med omland – til byen som "donationsjord".²⁸⁰ Den festet så byen bort til borgerne mot en lav festeavgift, "tomtöre". Forholdet lignet mye på det middelalderlige grunnleggerfestet.

Røros, som ble anlagt som bergstad i 1640-årene, var ikke anlagt på krongods.²⁸¹ Imidlertid forsømte den lokale gårdbrukeren, Hans Aasen, å hevde sin rett. Han lot være å kreve festeavgift, og gården Åsen mistet herredømmet over grunnen. I stedet begynte etter en tid staten å kreve festeavgift av huseierne.

²⁷⁸ Christianias Fundats av 4. oktober 1624 artikkel 3, http://www.vigerust.net/oslo/christiania1624_fundats.html - om denne prosessen se Sprauten: Oslo bys historie II s.157-158.

²⁷⁹ Aubert: Den norske Obligationsrets spesielle Del I s.303, note 4.

²⁸⁰ Om svensk praksis i denne perioden se Sandberg: Urban Landownership in Early Modern Sweden. Om svensk tomtefeste i det hele, se Sivillovbokutvalet: Rådsegn 9 s.54-59 (spesielt i denne sammenhengen s.54-55).

²⁸¹ Eliassen: Norsk småbyføydalisme? s.301.

5.3.3 Bybranner og byreguleringer

Før jeg vender blikket mot de små urbane sentra, vil jeg se på forhold som var viktige for de større, eldre byene. Først vil jeg gjøre rede for hvordan et karakteristisk trekk ved byene i denne perioden, nemlig de hyppige bybrannene, skapte problemer knyttet til tomtefeste, og hvordan disse problemene ble løst.

Kongen brukte flere ganger anledningen til å forsøke å regulere byene etter slike ødeleggende branner, ikke bare ved å flytte hele byen, men også ved å anlegge branngater og gjøre andre gater bredere. Ikke alle disse forsøkene førte frem, men de gav uansett utfordringer i forhold til eierne og festerne av de tomter som måtte eksproprieres. Jeg skal bruke Bergen som det best dokumenterte eksempelet.²⁸²

Etter den store bybrannen i 1561 sendte borgerne i Bergen et langt bønneskrift til kongen som blant annet inneholdt to lett motstridende ønsker.²⁸³ For det første ønsket de å få bygge opp igjen sine tomter som de var og fortsette å betale den gamle ”Jordschyld”. For det andre ba de kongen sørge for at det ble lagt ut allmenninger som branngater, og at gatene ellers ble gjort så brede at de hindret brann i å spre seg.

Det første ønsket gjenspeiler en frykt for at noen skulle vekke til live den gamle forestillingen om at brann opphevd leieforhold (ovenfor kapittel 4.5) og i det minste bruke sjansen til å regulere festeavgiftene. Det offentlige var også langt den største grunneier og hadde potensielt mye å tjene på dette. Kongen beroliget dem imidlertid umiddelbart. Han befalte lensherren, Erik Rosenkranz, se til at ingen betalte mer enn de hadde gjort før.²⁸⁴ I det samme brevet befalte han at det ble lagt ut branngater, og at dersom grunnen tilhørte andre enn kronen, skulle de få erstatning av kronens grunn andre steder. Rosenkranz la blant annet ut en del av sin egen grunn og fikk andre tomter i stedet. *Grunneierne* var det ikke noe problem å gi erstatning; kronen hadde mye grunn i Bergen. Da kunne man bare

²⁸² Fremstillingen nedenfor bygger, når ikke annet er nevnt, på Ersland: Eit forsøk kapittel 4.

²⁸³ DN bd. XIII nr.722 s.812-815, uten dag 1562.

²⁸⁴ NRR I s.336-338, 28. mars 1562.

bytte tomtene mot andre tomter som gav grunneier samme inntekt. Så lenge byen vokste, kunne man godt bruke tidligere ubebygd grunn til dette.

Det var imidlertid ikke bare den direkte grunneier som ville bli skadelidende. Offentlige tjenestemenn hadde gjerne inntekter fra spesifiserte grunner som kronen eide, lagt til sine embeter. Disse fikk erstatning først i 1577, da kongen bemyndiget lensherren til å tillegge dem inntektene fra andre grunner kronen eller byen eide.²⁸⁵

Selv om kronen var villig til å yte erstatning, måtte de som mente å ha krav på det, reise kravet selv, og prosessene kunne ta tid. Etter brannen i 1623 ble de siste erstatningssakene først avgjort i 1636, 13 år etter brannen – og bare fire år før den neste brannen.

Etter brannen i 1582 fastsatte kongen en detaljert reguleringsplan, og ga også i et separat brev retningslinjer for hvordan erstatning skulle finne sted.²⁸⁶ Det skulle erstattes enten med likeverdig grunn, med penger eller ved at byen fortsatte ”med en tilbørlig Grundleie [grunneier] at fornøie”. Det siste har vi neppe eksempler på at byen gjorde, men de tyske kjøpmenn på Bryggen påtok seg å fortsette å betale festeavgift for tomter som ble lagt ut til branngater etter brannene i 1476 og 1640.

Festerne tapte gjerne mer enn grunneierne ved ekspropriasjon. Festeretten var omsettelig, og ble stadig mer verdifull etter som byen vokste og prisen på bygrunn steg. Festeavgiften forble jo stort sett uendret. Dessuten hadde de økonomiske interesser knyttet til stedet. Selv om husene i og for seg var brent ned og borte, kunne det ha en betydelig verdi å få bygge dem opp der de hadde vært. Man kunne for eksempel ha drevet næringsvirksomhet i tilknytning til andre eiendommer i nærheten eller ha hatt en virksomhet som var avhengig av umiddelbar tilgang til havnen.

²⁸⁵ NRR II s.217, 17.mai 1577.

²⁸⁶ Ibid s.527-531 og s.531-2, begge 15. juni 1583.

Enkelte festere godtok å få feste en annen tomt som vederlag. Et artig eksempel er de tyske kjøpmenn som myndighetene etter en langvarig strid fikk til å avstå sine fester innunder Bergenhus – en regulering som ikke skyldtes brann, men forsvarshensyn. De fikk til erstatning feste grunner på Stranden, der kongen hadde forbudt tyske kjøpmenn å ha hus (se ovenfor 5.2.2). Grunneierne fikk andre tomter som erstatning.²⁸⁷

Imidlertid gjorde ekspansjonen til byen etter hvert at ikke alle festere *kunne* bli erstattet med ubygd grunn i utkanten av byen. De siste sakene etter reguleringen etter brannen i 1623 viser dette. Der ble festere gitt betydelige erstatninger i penger, fra 25 til 100 slettdalere, i en sak til og med 1000 slettdalere, en enorm sum.

Så langt jeg har hatt anledning til å undersøke det, ser det ut som reguleringer som har medført ekspropriasjon av festetomter i andre norske byer i denne perioden, er blitt løst på tilsvarende måte.²⁸⁸

5.3.4 Jordebøker og lensregnskap

Jordebøker av samme type som de middelalderlige (kapittel 4.2.1) finnes i stort antall fra århundret etter. Fra ikke lenge etter reformasjonen begynner vi å ha bevart omfattende regnskaper fra de forskjellige lensinnehavere og lokale myndigheter over kronens inntekter fra krongodset. Dette gjelder også festetomter i by. Dessverre er mye av dette materialet aldri blitt trykt, men det foreligger likevel nok til å foreta omfattende studier. Slike studier gir imidlertid kanskje mer til lokalhistorien, den økonomiske og topografiske historie enn til rettshistorien. Jeg skal derfor nøye meg med å gå igjennom ett slikt regnskap, og vise hva man kan finne ved å studere slike.

²⁸⁷ Ibid. s.325-326, 5. mai 1579.

²⁸⁸ Det sies imidlertid lite om det i kildene – for eksempel regulering etter brann i Marstrand: NRR II s.693, 15. februar 1587.

Det er for øvrig studiet av regnskap og jordebøker som gjør det mulig å fastslå for eksempel hvor og når festeavgifter har blitt regulert, og hvor de har ligget fast.²⁸⁹

Toll- og byregnskapet for Oslo for finansåret 1.5.1610-1.5.1611 gir en oversikt over tomteleien man har mottatt i perioden.²⁹⁰ Der er 26 innførsler. To av dem gjelder mer enn én tomt. Ved alle er festeavgiften angitt i penger, i skilling og hvid (en hvid var en tredjedels skilling), med unntak av én, der det ikke er angitt noe.

I alle tilfellene er fester angitt med navn, med ett unntak, "Fieldgaards thomptt". Godt halvparten av festerne er identifisert med yrkesnavn (Jacob Guldsamid, Peder Schomager, Faltin Feldtbereder, Chrestenn Bogbinder osv.), to med herkomstnavn (Frantz Jitalianer, Claus Hollender), de øvrige med farsnavn (Jenns Nielsbönn, Jacob Morchensbönn osv.). To av dem tituleres Herr, en M. (for magister). To av navnene går igjen to ganger, men det er i det ene tilfellet sikkert at det er to forskjellige personer, sannsynligvis i det andre tilfellet også, uansett er det forskjellige festeforhold. Sluttelig er det Michell von Thiin, kanskje Oslos fremste handelsborger på denne tiden, i det minste kronens mest betydelige fester. Han går igjen i en rekke dokumenter fra perioden i forbindelse med næringsliv og tvister.

Det er en nesten forbausende standardisering av festesummen. I elleve av de 25 oppgitte tilfellene er den 10 skilling og 2 hvid. I ytterligere to tilfeller er den det dobbelte – 21 skilling og 1 hvid – og i to tilfeller det halve, 5 skilling og 1 hvid. I tillegg er de to tilfellene der det dreier seg om flere tomter for den enes vedkommende det dobbelte, og for Michell von Thiin det firdobbelte, 42 skilling og to hvid. Dette kan skyldes flere forhold. Ti og 2/3 skilling er ikke i og for seg en rund sum, men vil gjerne ha tilsvart en eldre regnemynt festesummen var kontraktsmessig oppgitt i. Myntverdien endret seg rykkvis nedover. Blant annet førte den nordiske syvårskrigen til en betydelig verdiforringelse for

²⁸⁹ Se for eksempel Ersland: Eit forsøk tabell 3.2.2

²⁹⁰ http://www.vigerust.net/oslo/oslo1610_tomteleie.html

skillingsmynten.²⁹¹ Vi har sett at de middelalderlige festekontraktene fra Oslo som regel hadde som siste reguleringsklausul en bestemmelse om markedspris – det andre betalte for tilsvarende tomter. Det har festet seg en oppfatning at ti skilling og to hvid var den gjengse leie for en ”vanlig” festetomt i Oslo. Det vil gjerne ha dreid seg om en halv bygård, slik at man også fikk gjengse priser for en hel og en kvart.²⁹²

Av de tomter som bryter med dette systemet, i alt 8, er det to som koster 12-13 skilling, fire ligger mellom seks og ni skilling, og Anders Schomager og Thord Kalkeslager betaler hver bare 2 skilling 2 hvid for sine tomter. De fleste av disse tomtene var dermed sannsynligvis mindre eller mindre egnede, slik at festesummen er blitt fastsatt individuelt. De kan også være eldre, slik at inflasjonen har gått lenger med dem.

Dette er som nevnt et regnskap, ikke en jordebok. Det viser dermed de faktiske inntektene til kronen, ikke kronens samlede godsmengde i Oslo med potensielle inntekter. Det er slik både mer og mindre informativt – det viser at kronen var en betydelig grunnherre, den største i Oslo, men samtidig at feste ikke var like utbredt der som i Bergen eller Tønsberg. Det viser også bare den delen av krongodset som var bortfestet, ikke det kronen eventuelt brukte selv eller som lå ubenyttet. Det viser klart at overgangen til pengeøkonomi var på god vei i norske byer – at inntektene er oppgitt i penger betyr ikke at de nødvendigvis er *betalt* i penger, men penger er i det minste den aksepterte verdimåler.

5.3.5 Byer, forsteder, ladesteder, strandsteder, tettsteder

I de middelalderbyene som fortsatte å eksistere gjennom perioden, finner vi det middelalderlige tomtefeste uforandret.²⁹³ I Bergen, Tønsberg, Trondheim og Stavanger sentrum var festeavgiftene lave og uforanderlige (utenom i spesielle tilfeller), festene stedsevarende og avhendelige.

²⁹¹ Ersland: Eit forsøk kapittel 3

²⁹² Den hele bygård som er oppgitt ved navn, Fieldgaard, er det betalt 21 s. 1 hvid for.

²⁹³ Ibid. s.288 og flere andre steder.

Hvor lave festeavgiftene i Tønsberg faktisk var, kan sees av et utdrag fra Akershus lens jordebok fra 1607-1608.²⁹⁴ Der opereres med summer på for eksempel seks skilling eller seksten hvid.

Imidlertid skapte veksten i disse byene også nye forhold. I Bergen har vi sett at det oppstod et marked for *fremfeste* av de mer attraktive tomtene i byen. Når byggegrunnen rundt Vågen var opptatt, kom prisstigningen. Det ser imidlertid ut til at kongens forbud mot fremfeste av kronens tomter var medvirkende til at dette ikke ble et omfattende fenomen.

I Christiania dannet det seg fort *forsteder*.²⁹⁵ Selv om ikke feste forekom i den egentlige byen, altså i kvadraturen, ble feste fort dominerende utenfor vollene. Det meste av grunnen tilhørte – og ble festet bort av – byen, men også private drev omfattende bortfeste. For eksempel fikk kansler Jens Bjelke brev på Grønland øst for Christiania i 1629, blant annet nettopp for å skaffe grunn til arbeiderboliger.²⁹⁶ En tilsvarende utvikling av forsteder kom hovedsakelig noe senere i andre byer. Det tok tid før det opprinnelige byområdet ble fullt utbygd, men for eksempel i Skien finner man forstadsbebyggelse på festegrunn allerede ved midten av 1600-tallet.²⁹⁷

I tillegg til de større byene – de gamle middelalderbyene og kongens nye kjøpsteder – vokste det frem andre urbane sentra.²⁹⁸ Disse var gjerne havner, tilknyttet utenrikshandelen (spesielt var trelasthandelen viktig) og lokale sentra for handel og håndverk.²⁹⁹ De viktigere av disse ble kalt *ladesteder* og kunne få innskrenkede handelsprivilegier (underlagt nærmeste kjøpstad), de øvrige forble strandsteder, tettsteder og bygdebyer, og skilte seg ikke fra landsbygden rundt annet enn ved tettbebyggelse. *Juridisk* var ladestedene ikke

²⁹⁴ Publisert på http://www.vigerust.net/jord/akershus1607_annasgilde.html

²⁹⁵ Ibid s.294

²⁹⁶ Sprauten: Oslo bys historie II s.170 – om forstedene generelt s.79-81 og 168-172.

²⁹⁷ Eliassen: Norsk småbyføydalisme? s.297

²⁹⁸ Resten av kapitlet bygger, hvor ikke annet er nevnt, på Eliassen: Norsk småbyføydalisme?, kapittel III.

²⁹⁹ En fremstilling av utviklingen av ladested i Oslofjord-området, der de generelle trekk også er gyldige for andre deler av landet, finnes i Sprauten: Oslo bys historie II s.37-38; om økningen i utenrikshandelen s.38ff.

byer. De var deler av landdistriktene rundt, og ikke underlagt byrett annet enn i forbindelse med handel.³⁰⁰ Ladestedene fikk ofte ikke grenser mot omlandet før etter Formannskapslovene i 1837.³⁰¹ Strengt tatt var ikke bybebyggelse nødvendig for et ladested. Juridisk var det en utskipningshavn, men handel og havn tiltrakk seg gjerne mennesker. Disse stedene holdt seg imidlertid små en tid; med unntak av Moss, som var større, hadde ladestedene mellom 50 og 200 innbyggere i 1665.

Slike steder kunne imidlertid selvsagt ikke ”vokse frem” av *seg selv*. Noen eide grunnen, og ingen kunne slå seg ned på annenmanns grunn uten lov. Da skulle man fjernes og bøtlegges, DNL VI-1. Alle ladestedene som oppstod i perioden lå på én eller flere matrikulerte gårders grunn. Det betydde at grunneieren eller grunneierne *deltok* i etableringen av slike steder, i det minste ”passivt” ved å selge eller leie bort tomter.

Fra og med Jylland og sørover i Europa ble stranden sett på som enten allmenning eller krongods. Slik var det ikke i Norge. Her kunne stranden være i privat eie, og som regel var den det. Imidlertid kunne også stranden være allmenning, og tettsteder oppstå der, som for eksempel Sogndal. Som oftest kom imidlertid tettstedene til på grunn som tilhørte gårder.³⁰²

Flere av de fremvoksende stedene lå på gårder som var krongods. Imidlertid førte de katastrofale krigene rundt midten av 1600-tallet til at statsfinansene havarerte, og kongen solgte ut i stor stil. Fra slutten av vår periode var dermed bygrunnen, med få unntak, på private hender. Det betydde imidlertid ikke at det var *huseierne* som eide grunnen. Den tilhørte fremdeles gården(e) byen var oppstått på. Huseierne festet tomter. Det ser ut som det tidlig ble klart at slike gårder kunne være et godt investeringsobjekt. I hvert fall skjedde

³⁰⁰ Se blant annet forutsetningsvis Gaarder m.fl.: Den dømmende makt s.36 og (senere) s.49ff.

Handelsborgerne i et ladested var underlagt magistraten i den kjøpstaden ladestedet sorterte under.

³⁰¹ Lov, om Formandskaberne paa Landet samt om Bestyrelsen af Distikternes almindelige Kommune-Anliggender, 14. januar 1837. Hjemmelen for endelig å fastsette grensene ble gitt i Lov angaaende Bygningsvæsenet av 6. september 1845 § 47.

³⁰² Eliassen: Norsk småbyføydalisme? s.298-300

det ofte at de gikk over fra bondeeie til å bli eid av kjøpmenn og embetsmenn. Det var også disse gruppene som kjøpte opp krongodset rundt 1660.

Disse stedene var da, inntil de eventuelt fikk egne privilegier, underlagt retten på landet, og bortfeste av tomter måtte følge lovens bestemmelser om landsleie. Dette, kombinert med at grunneieren ofte hadde en dominerende stilling, ganske annerledes enn i de eldre byene, gjorde at tomtefeste i disse byene fikk en noe annen karakter enn tomtefeste i de eldre byene. Her var det ikke bare den norske varianten av det frie arvefeste som gjaldt, men en noe mindre ”fester-vennlig” praksis med delvis opphav i jordreien på landet.

5.3.6 Nye samfunnsgrupper – strandsittere og husmenn

Fra 1500-tallet av ser vi av skattebrev at det identifiseres nye grupper i samfunnet. Det er ikke lenger bare odelsbønder, leilendinger og ”løse karle” på landet, men også – blant annet – husmenn og strandsittere.³⁰³

Den raske befolkningsøkningen kunne ikke uten videre absorberes av bondesamfunnet. Det finnes klare grenser for hvor mye en gård kan deles før den ikke lenger gir tilstrekkelig utkomme for de som lever av den. Det var også *juridiske* hinder for deling av gårder. Åsetesrett var neppe det viktigste, selv om det etter hvert spilte en rolle. Det viktigste var at svært mange bønder var leilendinger, leide gård av andre. En leilending kunne ikke uten videre dele gården mellom sine arvinger – leilendinger satt som regel, i det minste formelt, på livstidsfeste.³⁰⁴

³⁰³ For eksempel skattebrev i NRR II s.101-2, 29. mars 1574 og ibid. s.487-488, 21. september 1582.

Husmannsbegrepet kjennes fra tidligere, men da i betydningen *husleier*, som i Byloven VI-7 (husmaðr) – Aubert: Den norske Obligationsrets spesielle Del I s.270 note 1.

³⁰⁴ Om dette se for eksempel Dyrvik: Husmannsvesenet i Norge – regionale mønster, spesielt s.94 (riktignok for en noe senere periode, men de generelle mekanismene er de samme).

Derimot gjorde befolkningsveksten det lettere med spesialisering i samfunnet. Alle trengte ikke å være bønder, mange kunne leve av håndverk, småhandel, maritime næringer m.m., eller ha disse ved siden av litt jordbruk.

Den klassiske fremstillingen av husmannsvesenet er skrevet av Simen Skappel i 1922.³⁰⁵ Han delte husmennene i to, *bygselhusmenn* og *arbeidshusmenn*. Den første gruppen var nærmest ”vanlige” leilendinger på (veldig) små bruk, hovedsakelig på Vestlandet. Den andre gruppen var mer å regne for pliktarbeidere med en jordlapp, tilknyttet større gårder, som regel på Østlandet eller i Trøndelag.³⁰⁶ Todelingen har ikke stått seg i historieforskningen senere, det var store variasjoner.³⁰⁷

Imidlertid har bygselhusmannsbegrepet verdi som *modell* for tomtefesteforhold. En slik husmann eide selv huset, men leide tomten (og en eventuell mindre jordevei, da var han ”husmann med jord”). Jorden han leide, var ikke særskilt matrikulert.³⁰⁸ Han hadde bare liten eller slett ingen arbeidsplikt på grunneiergården. Jorden var festet på livstid for mann og kone – i praksis med rett til overdragelse til barna. Disse kriteriene stemmer godt med de vilkår man vanligvis fant for tomtefestere i norske ladesteder og strandsteder.³⁰⁹

Slike tomtefestere blir ofte *kalt* husmenn, selv om det nok kunne være en forskjell i status mellom dem og husmenn på landet. Sammenlignbare kontrakter finnes for en noe senere

³⁰⁵ Om husmandsvæsenet i Norge. Aubert: Den norske Obligationsrets specielle Del I gir på s.270-301 en grundig gjennomgang av de juridiske sidene ved husmannsvesenet og deres historiske utvikling.

³⁰⁶ Skappel: Om husmandsvæsenet i Norge s.83 og flere andre steder.

³⁰⁷ Om dette og husmannsvesenet generelt: Dyrvik: Grunntrekk i norsk historie s.116-120.

³⁰⁸ At jorden ikke var særskilt matrikulert, er noe av det nærmeste man kommer en fellesnevner for husmannsforhold, ibid. s.118 De som satt på særskilt matrikulerte bruk, var bønder, enten de var odelsbønder eller leilendinger, og det var dette som representerte skillet. Bønder fikk stemmerett i 1814, ikke husmenn, nettopp basert på dette skillet (Grunnloven § 50 alternativ b).

³⁰⁹ Eliassen: Norsk småbyføydalisme? s.308-310.

periode, og viser at selv om mye av innholdet er det samme, skiller de seg i *form*. Grunneierne har oppfattet det som forskjellige kategorier.³¹⁰

Et annet navn på slike tomtefestere er *strandsittere*. Skappel beskrev dem som jordløse husmenn ved sjøen. De eide som oftest huset sitt og festet tomten. Det er nok en sterk forenkling når Skappel så på dem som bare bofaste arbeidere og fiskere; gruppen var svært uensartet.³¹¹ L.M.B. Aubert drøfter strandsitterne som en ”viktig klasse af Tomtelejere paa Landet”, og definerer dem som å ha vært fra femtenhundretallet av ”Husejere af den almindelige Landbefolkning, der har lejet ikke særskilt matrikuleret Grund til Tomt m.v., ...”.³¹² De bor langs kysten og i strandsteder, og ”har sin Næring af Søen”. Likevel kan de finnes ”endog midt inne i landet” enkelte steder, som i Østfold.³¹³

Det kan spores en antydning av *statusforskjell* mellom husmanns- og strandsitterbegrepet, i hvert fall på 1700-tallet. Det ble ført flere saker i Bragernes (Drammen) der spørsmålet var om det gikk an samtidig å være strandsitter i byen og husmann på landet, altså være både bymann, bo i by og drive bynæring, og samtidig være husmann under en matrikulert gård man betalte festeavgift til. Byretten syntes ikke det var problematisk – og det var den vanlige tilstanden i mange norske småbyer fra 1600-tallet av.³¹⁴

Jeg understreker avslutningsvis at husmannsvesenets fulle utvikling hører 1700-tallet til. Denne utviklingen skapte også en viss gjenklang i vilkårene til tomtefestere i småbyer og tettsteder, på samme måte som deler av husmannslovgivningen fant anvendelse på alle festeforhold. Imidlertid er det husmannsvesenet i sin ”mildeste” form, der husmenn og strandsittere nærmest er å regne for leilendinger med lite eller ingen jord utenom

³¹⁰ Ibid.

³¹¹ Ibid. Skappel: Om husmannsvæsenet i Norge s.84.

³¹² Den norske Obligationsrets specielle Del I s.305-306.

³¹³ Ibid s.305 note 17. Se også Lid: Tomtefeste s.15

³¹⁴ Eliassen: Norsk småbyføydalisme? s.307-308.

hustomten, som har fått den største betydningen for tomtefeste. Dette forelå, faktisk og juridisk, i siste halvpart av 1600-årene.³¹⁵

5.4 Festekontrakter

Etter reformasjonen minsker tilgangen på trykte festekontrakter. Samtidig blir utvalget mindre representativt. De kontrakter som er trykt, finner vi hovedsakelig i Norske Rigs-Registranter, og de er utstedt av myndighetene, i likhet med det mer begrensede materialet i Norske Magasin og i herredagsdombøkene. Det finnes bare noen få kontrakter i diplomatariet, og det går slutter uansett i 1570-årene.³¹⁶

Imidlertid var tomtefeste fast etablert i de gamle byene ved reformasjonen, og en gjennomgang av mange festekontrakter fra perioden etterpå vil neppe kunne vise mye vesentlig nytt for vår sammenheng.³¹⁷ Fra de nye byene og småstedene i perioden er det bare bevart noen ytterst få festekontrakter fra før 1687 i diverse arkiver.³¹⁸

Jeg gir derfor her bare et par eksempler jeg tror vil kunne være illustrerende.

Høvedsmannen på Bergenhus festet bort en tomt kalt Buklergrunn på Hollenderstretet i Bergen til byfogden Anders Mattisson og hans hustru Gønnit Jonsdotter den 14. mars 1541.³¹⁹ Denne kontrakten står som et direkte vitnesbyrd om den nye tid. Det er kongelig majestets grunn som festes bort. Den er nyervervet; den tilhørte tidligere stiftet, var altså biskopens grunn. Tomten var 34X15 alen.

³¹⁵ Om den rettslige utviklingen av leilendingsvesenet inntil Christian den femtes Norske Lov, se Brandt: Den norske Retshistorie I s.285-309 og Aubert: Den norske Obligationsrets specielle Del I s.225-243.

³¹⁶ Ersland: Kven eigde byen? s.114.

³¹⁷ Geir Atle Ersland har i Kven eigde byen? gått igjennom alle trykte og utrykte grunnbrev fra Bergen før 1600, og jeg viser til hans drøftelse.

³¹⁸ Eliassen: Norsk småbyføydalisme? s.125.

³¹⁹ DN b.VI nr.748 s.784-785. Det er det første i en rekke av brev om den samme grunnen fra 1583 til 1643; de tilhører Bergen Museum, men er, så langt jeg vet, ikke trykt.

Festekontrakten er ellers ganske enkel og omtrent slik vi kjenner dem fra Bergen tidligere: Den er ikke tidsbegrenset, men gjelder for Anders og Gønnit og begge deres arvinger og etterkommere. Festeavgiften er satt til 2 bergensgylden i året med forfall til Mikkelsmess; den er relativt lav i forhold til mange eldre kontrakter. Festerne skal nyte og bruke grunnen ”alldt thenn stundt thee fformue att giøre sijnn grundeleige”, en bestemmelse som vel er ment å være hjemmel for misligholdsbeføyelser.

En annen noe senere kontrakt, også fra Bergen, dreier seg om grunn som fortsatt er i kirkens eie.³²⁰ Det er Jens Schielderup, den lutherske superintendent, biskopen, som fester en tomt av sitt eget domkapittel. Brevet er utferdiget av fire kanniker, blant andre den kjente humanist og historiker mester Absalon Pederssøn Beyer.

Kontrakten bærer preg av et hjertelig forhold mellom domkapitlet og biskopen; tomten, Gassegrunn på Stranden, festes ikke bare bort til ”hederlig oc høglerd herre doctor Jens” superintendent og medbroder, men også ”hans kere hustru Susanna oc beggis theris elschelige børn oc aruinge”, den ene etter den annen.

Tomten var lang og smal, fjorten alner bred og 81 (”ein oc firesinstiue”) alner lang, og strakte seg så langt ut i sjøen som man lovlig kunne bygge. Festeavgiften var seks og en halv bergensgylden og forfalt til Mikkelsmess. Det gikk fremdeles 12 skilling på en bergensgylden, som hundre år før, selv om skillingen hadde tapt betydelig i verdi i mellomtiden.

Kontrakten har påskrift om at den var ”Jndlagdt wdj retten den 6 Juli 1665”, med et kors ved den bestemmelsen som formodentlig har fått praktisk betydning, nemlig at om husene på tomten skulle brenne (”thett gud forbiude”) og fester fremdeles vil beholde grunnen, skal han være fri for å betale ”wdj tre aar intil ad grunden bliuer bebygd wdj gen”, og

³²⁰ DN b.IX nr.796 s.823-824. Datert 19. november 1567.

deretter betale samme festeavgift som før. Av dette følger en oppsigelsesrett for fester ved en slik ulykke, som vi må anta han uansett hadde også vanligvis – bortfesteres sanksjon ved kontraktsbrudd var jo å kunne inndra husene, noe som ikke var noen trussel etter en brann. Det ligger kanskje i dette spor av en oppfatning om at bortfester i slike tilfeller kunne ha mulighet til å avbryte forholdet. Det var gitt uttrykk for en frykt for det i bergensernes brev til kongen etter brannen noen år før (ovenfor 5.3.3). Det viktige er imidlertid fritaket fra å betale festeavgift i gjenoppbygningsfasen, som vi må anta er et særvilkår i denne avtalen.³²¹

Det finnes også andre brev om denne eiendommen. En kontrakt fra 1563 dreier seg om en mindre tomt – enten en annen del av Gassegrunn eller en mindre del av den tomten som ble festet bort i 1567.³²² Denne kontrakten er enkel, uten ekstra klausuler. Festeavgiften var fire og en halv bergensgylden i året.

Et mye mer interessant brev handler om nøyaktig den samme tomten superintendent Schelderup festet.³²³ Det er ikke en festekontrakt i egentlig forstand; enken etter Schelderup selger, med sin sønns og sin svoger samtykke, festeretten til naboen, Dominicus Friis, hans hustru og deres arvinger. Husene på tomten gikk med i bybrannen året før, så det kan nok slås fast at bortfester ikke kunne si opp festet etter brann. Det sies dessverre ikke noe om prisen for festeretten, men pengene er mottatt, og enkefru Susanna ”betacker hannem och hans hustrue for god betalingh”. Dessuten tas det med at Dominicus plikter å betale ”Bergens Capitells forstander” seks og en halv bergensgylden ”wdj grundlag”, og domkapitlet er medbesegler. Dermed er dette *i realiteten* en ny festekontrakt. Den erstattet imidlertid ikke den gamle; det var dens bestemmelser enkefru Susanna overførte til Dominicus: ”...affstaet och affhendt ... all then rettigtz och frihed, som ieg kunde haffue til den grund...” Slik ville bestemmelsene i den tidligere festekontrakten fortsette å gjelde, og det er den spesielle, gunstige klausul om avgiftsfrihet i tre år under gjenoppbygningen etter en brann som er blitt påberopt i retten nesten hundre år senere. Det viktigste dette brevet

³²¹ Brannvilkåret er drøftet i Ersland: Kven eigde byen? s.138-139.

³²² DN b.XII nr.677, 26. april 1563. Den er ikke tilgjengelig på internett.

³²³ Trykt og drøftet i Ersland: Kven eigde byen? s.162-164, 15. januar 1583.

tyder på, er imidlertid at festeretten er fritt avhendelig, også uavhengig av om fester har hus på tomten.

I enkelte kontrakter finner man en annen måte å konstatere mislighold på festers side på, i tillegg til – eller i stedet for – den vanlige regelen om at ubetalt festeavgift i tre år ga grunneier rett til å overta eiendommen. Det ble bestemt at dersom grunneieren kunne bevise med vitner at han hadde krevd inn grunnleien tre eller åtte dager etter forfall (uten hell?), måtte fester feste på nytt. For at det skulle være noen sanksjon i dette, må det ha blitt krevd en innfestingsavgift, noe som det ikke er umulig at det ble. Ettersom festeavgiftene, i likhet med landskylden på landet, lå fast, var grunneiers måte å øke inntektene på å finne på andre avgifter. Innfestingsavgift, førstebyggsel, var et økende fenomen på landet.³²⁴

5.5 Rettspraksis

5.5.1 Treårsregelen - et skjønn fra 1544 og dommer fra 1610 og 1646

Halstein Jonsson ville kjøpe en bygård i Bergen, og hadde fått en takst på den på 150 bergensgylden.³²⁵ Det syntes han var urimelig. Han, hans nå avdøde far og hans søsken eide nemlig *tomten*, og i fem samfulle år hadde de ikke fått festeavgift for gården. Derfor hadde de egentlig ”rætt indgang tiill gordenn” – treårsregelen gjaldt, og fester hadde forbrutt eiendomsretten til husene. Men de hadde vært snille og ikke gjort krav på sin rett til gården ”formiddels skyldenernes mangofoldigheit oc danne mends bønn skyld”. Likevel syntes Halstein at det var urimelig at han skulle betale full pris for husene nå, og det var de rådmenn som byrådet hadde oppnevnt til å vurdere prisen, enige i. Det fikk holde med hundre bergensgylden – noe også Halstein gikk med på, og betalte.

³²⁴ Disse kontraktene er utferdiget av høvedsmannen på Bergenhus og er utrykte. De er drøftet i *ibid.* s.140-142.

³²⁵ DN bd.VI nr.757 s.792-793, ca.30. november 1544.

Vi finner også treårsregelen påberopt i Oslo i en dom fra 1610.³²⁶ Anders Huitfeldt var – blant annet – tiltalt av kemnerne for ikke å ha betalt festeavgift av ”Vinstermandtz thomptt” i tre år. Kemnerne mente at tomten dermed skulle være ”forbrutt Jgjen till Opslo bye”. Imidlertid ser det ut som Anders Huitfeldt kunne vise frem kvitteringer. Lagretten behøvde dermed ikke å ta stilling til realiteten.

Det gjorde derimot herredagen i Christiania i juli 1646.³²⁷ Den bekreftet en dom fra borgermester og råd i Bergen, der en ”haffuegrund och deß pertinentier” ble tildømt grunneier. Grunnen lå til sognepresten i Korskirken, og fester hadde ikke betalt festeavgiften på syv år. Imidlertid dømte ikke herredagen på grunnlag av lov, den henviser bare til kontrakten, der det var tatt inn bestemmelse om at dersom ”grundeleyen” ikke er betalt på tre år, ”bør grunden med paastaaende biugning att were forfalden till grundherren”.

5.5.2 Erik Rosenkranz’ prosesser i Bergen 1560-1563

I 1560 bemyndiget kongen Erik Rosenkranz, som da var lensherre på Bergenshus, til å gå igjennom festeforholdene i Bergen.³²⁸ Spesielt skulle han måle opp tysernes tomter på Bryggen, og se til at de betalte riktig festeavgift. Dette førte til en langvarig strid og flere dommer; en ny måte å regne ut festeavgiften ville nemlig føre til at den økte betraktelig. Det endte med at Rosenkranz fikk retten til å slå fast et prinsipp for utregning av festeavgiften i Brygge-området. Det skulle betales 2 skilling pr. alen av den nedre halvdelen av tomtene, 1 skilling av den øvre, og et mindre beløp for eventuelle kålhager bak. *Bredden* til gårdsrekkene spilte ingen rolle – det var uansett som regel små forskjeller mellom dem.

³²⁶ Oslo lagtingsprotokoll nr.II-VII s.166-168 (på s.168).

³²⁷ NHD III:8 s.9

³²⁸ Bemyndigelsen er tapt, men følger blant annet av beskjeden tyskerne på Bryggen fikk om dette, NM I s.450-451. De øvrige dokumenter fra sakens videre gang er delvis gjengitt i NM I s.451-483. Jeg står i stor

Rosenkranz påberopte seg en gammel byvedtekt, der en slik utregningsmåte skulle være fastsatt. Jeg synes det er vanskelig å bygge noen hypotese om at en byvedtekt om tomtefeste skal ha eksistert på dette – det ser ikke ut som noen festeavgifter har vært fastsatt på denne måten, verken på Bryggen eller andre steder, før Rosenkranz, og det er ikke gitt noen andre opplysninger om innholdet i en slik vedtekt. Det var heller ingen mangel på falske privilegier og kongebrev i Bergen på denne tiden. Likevel kan det godt tenkes at det *har* eksistert en vedtekt som på en eller annen måte sa noe om tomtefeste – for eksempel at den slo fast treårsfristen for forbrytelse av festet ved manglende betaling.

I tillegg fikk Rosenkranz tyskerne med på å betale skatt, leidang, av husene. Det var dermed blitt et etablert prinsipp at det var *festerne*, ikke grunneierne, som betalte ”eiendomsskatten”.

5.5.3 En strandsittersak fra 1652

En ankesak for herredagen i Bergen i 1652 gir et vitnesbyrd om strandsitternes rettsforhold *som tomtefestere*.³²⁹ Jacob Matzøn, som grunneier, ville at et antall strandsittere i Risør ”strax skulle afflødte fra grunden”. Det hadde han ikke fått medhold i av lagmannen. Han anket på det grunnlag at lagmannen ikke hadde skilt mellom ”onde eller gode” strandsittere. Herredagen bekreftet imidlertid lagmannens dom. Strandsitterne måtte ”der at bliffue, imeden di giffuer deres aarlige grundeleye vd, och dennom tilbørlig forholder...”. Grunnlaget var DNL VI-1 – en leilending hadde rett på livstidsfeste så sant han gjorde opp for seg, og at grunneieren skiftet, hadde ikke betydning.

gjeld til Geir Atle Ersland, som velvillig har sendt meg en upublisert artikkel ”Dei rosenkranzke grunnbrev” som dette kapitlet bygger på.

³²⁹ NHD IV:1 s.12-13

Jacob Matzøn hadde i samme sakskomplekset vunnet en odelsløsningssak om gården som Risør var kommet til på.³³⁰ Det var et poeng at gården trengte ny taksering, fordi den var mye forbedret og det var bygd mange hus, og i tillegg ville den som innløste eiendommen få ”grundeleye och anden saadan indkomst”. Det var åpenbart god forretning å få et ladested på gården sin. (Risør var blitt ladested under Skien allerede i 1630.³³¹)

Det var imidlertid reglene for jordleie på landet som gav festerne rettsvern i Risør. Det burde de kanskje være glade for. På tross av at det var vanlig at folk kalte også byeendom for odel, opprettholdt domstolene Bylovens regler – eller faktisk mangel på regler – om odel og jordleie. Det var ikke odelsrett på byeendom (altså kjøpstadeiendom), og kontraktsfriheten gjaldt både salg og leie – så lenge man holdt Bylovens bestemmelse om å tilby eiendommen først til kongen, og så til nærmeste nabo, Byloven VI-5-1. En dom fra herredagen i Skien 17. august 1613 går så langt som til å kalle kjøpstadsgods for ”løszøre”!³³²

5.5.4 Andre avgjørelser 1603-ca.1655

Strandsittere og husmenn figurerer i et antall uttalelser og avgjørelser fra siste halvdel av 1500-tallet av. I et brev av 30. august 1603 svarer kongen på klager fra bønder i Lista len.³³³ Det klages over at de fattige husmenn og strandsittere må gi kongens befalingsmann årlig en halv daler i ”Huusbondshold”. Kongen syntes ikke det var så ille, men han befalte ”alvorligen” sin befalingsmann herr Peder Grubbe å gjøre ham regnskap for disse pengene. Året etter klagde imidlertid bøndene til herredagen i Bergen, og da fikk de medhold i at dette var urimelig og måtte få en ende.³³⁴

³³⁰ Ibid. s.11-12

³³¹ http://risor.kommune.no/exec/136/Fakta_om_Risør.html

³³² NHD II:3 s.98-101.

³³³ NRR IV s.31-33

³³⁴ Ibid. s.48-51, 8. august 1604.

Den 23. mai 1634 klagde bøndene i Tønsberg len over strandsitterne ”paa voris ladested Hollmstranndt”.³³⁵ Det hadde slått seg ned så mange strandsittere på området at bøndene ikke hadde nok plass til å lagre trelast for utskipning, men faktisk måtte leie plass av strandsitterne. Holmestrand hadde vært ”kongelig mayestetz almindigh” og bøndenes frie ladested i uminnelige tider (formelle ladestedsprivilegier fikk stedet først i 1713). Dessuten fant bøndene grunn til å nevne ”Mueligens at samme strandsiddere iche alle huerchen giffuer schatt thill hanns mayestet, ey heller anden rettighet thill eders velb: paa kongelig mayestetz vegne”.

Lensherren ga dagen etter påskrift om at det var hans forgjenger som hadde festet bort tomtene, og de stod innført i jordeboken. Imidlertid skulle de ”vel bliffue affskaffede” om myndighetene befalte ham det. Det gjorde myndighetene – herredagen i Christiania - ikke.

En parallell konflikt førte til en rettsak mellom bøndene i Sandeherred og strandsitterne i Sandefjord noen tiår senere.³³⁶ Av dette ser vi enkelte forhold: Ladesteder kunne godt være utskipningshavner uten bebyggelse, men havn og handelsvirksomhet tiltrakk seg handlende og håndverkere. Disse festet tomter av den som eide grunnen – i Holmestrand av lensherren på kongens vegne, i Sandefjord av sognepresten. Klagene fra bøndene viser at disse prosessene har gått relativt raskt i første halvdel av 1600-årene, og kan ha sammenheng med vekst i befolkningen og økning i handelen over disse havnene.

³³⁵ NHD Tillegg til I-IV, s.390-391, øvrighetens svar s.391-392. Drøftet i Eliassen: Norsk småbyføydalisme? s.60-62.

³³⁶ Eliassen: Norsk småbyføydalisme s.61.

6 Konklusjon – og veien videre

I 1660-årene finner vi de elementer som kom til å prege utviklingen av tomtefeste videre. På den ene siden var det middelalderlige tomtefeste i de eldre byene (middelalderbyene, Fredrikstad, i noen grad Halden), som var basert på arvefestet i de nordeuropeiske byene, og gjennom det var en urbanisert variant av det romerske emphyteusis. På den andre siden finner vi det nyere tomtefeste *utenfor* de gamle byene. Der var det reglene for leilendingsfeste som gjaldt, og de fikk anvendelse også på de nye urbane forhold.

Tomtefeste oppstod i en spesiell situasjon i de norske byene, der Svartedauden og agrarkrisen, eiendomskonsentrasjon, kapitalmangel og omfattende bybranner var de viktigste faktorene. Styrken til disse faktorene var bestemmende for omfanget på hvert sted. Faktorene var begrensede både i tid og i omfang, og senere var det man upresist kan kalle *grunnleggerfasen* til et tettsted, avgjørende for utbredelsen av tomtefeste.

Dersom det ble delt ut tomter til selveie, som i Christiania og i Christiansand, ble det heller ikke noe tomtefeste senere. Overgang fra feste til selveie har heller ikke blitt reversert i betydelig omfang. Noen eksempler kan illustrere. I Moss solgte grunneieren ut tomtene til huseierne rundt 1700. Siden da har selveie vært regelen i Moss.³³⁷ I Arendal har derimot ikke alle grunneiere solgt ut, men sitter fremdeles med et betydelig antall festetomter.³³⁸ På samme måte har tomtefeste vært relativt lite utbredt i Trøndelag før andre verdenskrig, med unntak av Levanger, der det ble brukt fra begynnelsen av.³³⁹

³³⁷ Eliassen: Norsk småbyføydalisme? s.275.

³³⁸ Ibid. s.353-4.

³³⁹ Lid: Tomtefeste s.13.

Når tomtefeste bredte seg til nye områder, ville det begynne som en del av jordbrukssamfunnet, og ta opp i seg regler som gjaldt for jordbruksfeste. Likevel er det nok en noe hastig konklusjon å se tomtefeste som en *del* av husmannsvesenet. Det var en betydelig likhet, praktisk og juridisk, mellom de verst stilte tomtefestere – for eksempel festere i Larvik ved midten av 1600-tallet og festere i Farsund på 1700-tallet³⁴⁰ – og de best stilte husmenn, Skappels ”bygselhusmenn”, men forholdene ble ikke likestilt.³⁴¹ Så langt jeg har kunnet finne eksempler, har også leilendings- og husmannslovverket blitt brukt ”så langt det passer” til *vern* av tomtefestere.

Det var også en utvikling i dette. De hardere vilkår forsvant. Allerede tidlig på 1700-tallet ble arbeidsplikt i tomtefesteforhold gjerne avløst av økt festeavgift.³⁴² Arvefeste og stedsevarende feste nærmest etter mønster fra for eksempel Bergen forekom mange steder, og vi finner ofte en utvikling over tid fra ”husmannslignende” livstidsfeste til arvefeste. Det var også en utbredt oppfatning allerede blant 1700-tallets høyere embetsmenn om at det siste ”passet seg” best i en kjøpstad.³⁴³

Vi ser dermed en utvikling fra vilkårene i jordbruksfeste mot et friere arvefeste, kanskje først og fremst på 1800-tallet. Hvordan gikk det så med det middelalderlige, stedsevarende feste i de gamle byene? For Bergens vedkommende ble alle kronens grunnleier lagt til Manufakturhuset mot slutten av 1600-tallet, og i 1850-årene overførte Stortinget eiendomsretten til tomtene til Bergen kommune. Disse har etter hvert blitt innløst, de siste ganske nylig. Inntil innløsningen ble festeavgiften betalt etter den summen som ble satt en gang for alle, kanskje så tidlig som i middelalderen. Den ville da typisk ligge på 1-2 kroner i året.³⁴⁴

³⁴⁰ Eliassen: Norsk småbyføydalisme? s.195, 289-290 og andre steder.

³⁴¹ Om likheter og overgangsformer, se Aubert: Den norske Obligationsrets spesielle Del I s.297-299

³⁴² Eliassen: Norsk Småbyføydalisme? s.174-177.

³⁴³ For eksempel ibid s.211.

³⁴⁴ Jeg takker førsteamanuensis Geir Atle Ersland for disse opplysningene.

Imidlertid ble slike gamle, stedsevarende festeforhold allerede fra midten av 1700-tallet av, sett på som noe annet enn feste, nemlig eiendomsoverdragelse mot årlig avgift.³⁴⁵ Stor interesse fikk ikke dette før det fikk skattemessig betydning fra slutten av 1700-tallet; siden har det vært en utvikling mot å se stadig flere festeforhold som eiendomsoverdragelse mot avgift, altså at tomtene er selveiertomter, men med en servitutt i form av en grunnbyrde.³⁴⁶

Det er altså en lang utviklingslinje i tomtefeste. Vilåårene i den ene enden blir langsomt mer ”festervennlige” og tilsvarende det gamle arvefeste (og det romerrettslige emphyteusis), mens i den andre enden de forhold som ligner mest på det gamle arvefeste, ikke lenger blir sett på som festeforhold, men som eiendom.

Denne utviklingen ble ikke påvirket av at det offentlige fra slutten av syttenhundretallet gjenopptok kongens gamle rolle som bygrunnlegger, ved å stille byggegrunn til rådighet, gjerne som festetomter, i nye byer. Mjøsbyene og byene i Nordnorge er eksempler på det. Det offentlige har også, spesielt gjennom Opplysningsvesenets fond, tatt opp arven etter den katolske kirken og danskekongen som landets desidert største bortfester. Men betydningen av dette, på samme måte som betydningen av lovfestingen, lovendringene og det som ser ut som begynnelsen på avviklingen av tomtefesteinstituttet, er en annen historie, stor nok til å fylle avhandlinger større enn denne.

³⁴⁵ Aubert: Den norske Obligationsrets spesielle Del I s.302-303 og henvisningene der.

³⁴⁶ Senest i fjor, Rt 2005 s.1729 Lillehammer.

7 Litteraturliste

7.1 Trykte kilder

Aslak Bolts jordebok, utgitt ved Jon Gunnar Jørgensen (og oversatt av Tor Ulset), Oslo 1997

Aslak Bolts Jordebog, Fortegnelse over Jordegods og andre Herligheder tilhørende Erkebiskopsstolen i Nidaros, affattet ved Erkebiskop Aslak Bolts Foranstaltning mellom Aarene 1440 og 1449, efter Originalhaandskriftet paa Pergament i det norske Rigsarkiv, utgitt av P. A. Munch, Christiania 1852

Aubert, L.M.B: De norske Retskilder og deres Anvendelse I, Kristiania 1877
Den norske Obligationsrets specielle Del, anden Udgave ved Per Rygh, Kristiania 1901

Bendixen, B.E.: Tillæg og Rettelser til Hildebrand Meyers Bergens Beskrivelse, Bergen 1905

Bergens Fundas, utgitt av Bergens Historiske Forening ved Mikjel Sørli, Bergen 1957

Bergens Kalvskind, Registrum prædiorum et reddituum ad ecclesias dioecesis Bergensis sæculo P.C. XIV.to, pertinentium, vulgo dictum "Bergens Kalvskind" (Björgynjar Kalfskinn), utgitt av P.A. Munch, Christiania 1843

Bergens Kalvskinn, Corpus Codicum Norvegiarum Medii Aevi, Quarto Series vol. VIII, utgitt av Eyvind Fjeld Halvorsen, Finn Hødnebo og Magnus Rindal, Oslo 1989

Berger, B.: Noen bemerkninger om tomtefeste, i: Tidsskrift for Rettsvitenskap 1941 s.177-183

Biskop Eysteins Jordebog, utgitt av H. J. Huitfeldt, Christiania 1879 (faksimileutgave Oslo 1959)

Bjarkøyretten, Nidaros eldste bylov, omsett av Jan Ragnar Hagland og Jørn Sandnes, Oslo 1997

- Blom, Grethe Authén: St. Olavs by, Trondheim bys historie I, Trondheim 1956
- Brandt, Fredrik: Tingsretten fremstillet efter den norske Lovgivning, Kristiania 1878
Forelæsninger over den norske Retshistorie I, Kristiania 1880
- Brækhus, Sjur og Axel Hærem: Norsk tingsrett, Oslo 1964
- Brøgger, A.W.: Stavangers Historie i Middelalderen, Stavanger 1915
- Brøgger, A.W. og Asgaut Steinnes: Gammel mål og vekt i Norge, Oslo 1982
- Bugge, Alexander: Studier over de norske byers selvstyre og handel før Hanseaternes tid, Kristiania 1899
- Bull, Otto Jacobsøn: Alphabetisk Register over danske og norske Lov, København 1743
- Christophersen, Axel og Sæbjørg Walaker Nordeide: Kaupangen ved Nidelva, Trondheim 1994
- Danielsen, Dyrvik, Grønlie, Helle og Hovland: Grunntrekk i norsk historie fra vikingtid til våre dager, Oslo 1991
- Danmarks gamle købstadlovgivning, bind III, Sjælland, Lolland, Falster, Møn, Fyn og Langeland, utgitt av Erik Kroman, København 1955
- Dannevig, Johannes, Gunder Egge og Gunnar Nissen: Den dømmende makt, Domstolenes organisasjon og virksomhet 1814-1964, Oslo 1983
- DN: Diplomatarium Norvegicum I-XXII, Christiania/Kristiania/Oslo 1847-1995
- Dyrvik, Ståle: Husmannsvesenet i Norge – regionale monster, i: Huse og husmænd i fortid, nutid og fremtid, Småbrugets udbredelse og vilkår i Norden, utgitt av Helle Damgaard og Per Grau Møller, Odense 1989
- Eliassen, Finn-Einar: Profit, Power and Private Planning: Landowners and Small Towns in Early Modern Norway, i: Finn-Einar Eliassen og Geir Atle Ersland (red): Power, Profit and Urban Land, Aldershot 1996
- Eliassen, Finn-Einar: Norsk småbyføydalisme?, Grunneiere, huseiere og husleiere i norske småbyer ca. 1650-1800, Oslo 1999
- Ersland, Geir Atle: Eit forsøk på rekonstruksjon av grunneigefordelinga i Bergen ved utgangen av seinmellomalderen, Bergen 1989, på:
<http://www.ub.uib.no/elpub/1989/h/506001/Hovedoppgave.pdf>
Kven eigde byen? Bergen 1994

- Jordegods og byeige, i: Øye, Ingvild (red): By og land i
middelalderen, Onsdagskvelder i Bryggens Museum – IX, Bergen
1994
- Dei rosenkrantzke grunnbrev, upublisert
- Falkanger, Thor: Hus på fremmed grunn, i: Jussens venner 1988 s.75-91
Tingsrett, 5. utgave, Oslo 2000
- Fleischer, Carl August: Tomtefeste, Oslo 1992
- Forordninger, Recesser og andre kongelige Breve, Danmarkslovgivningen vedkommende:
1558-1660 bind I-VI, utgitt av V.A. Secher, København 1887-1918
- Galster, Georg: Unionstidens udmøntninger, København 1972
- Ganshof, F.L.: Hva er feudalismen?, oversatt av Sølvi Sogner, Oslo 1969
- Gjessing, Helge: Tunsbergs historie i middelalderen til 1536, Kristiania 1913
- Grieg, Sigurd: Middelalderske byfund fra Bergen og Oslo, Oslo 1933
- Gaarder, Karsten, Hiorthøy, Finn og Nissen, Gunnar: Den dømmende makt, Domstolene og
rettsutviklingen 1814-1964, Oslo 1969
- Handwörterbuch zur deutschen Rechtsgeschichte (HRG) bd.I-V, utgitt av Adalbert Erler
m.fl., Berlin 1971-1990
- Heggstad, Leiv, Marius Hægstad og Alf Torp: Gamalnorsk ordbok : med nynorsk tyding,
Ny omvølt og auka utgåve Oslo 1958
- Helle, Knut: Kongssete og kjøpstad, fra opphavet til 1536, Bergen bys historie I, Bergen-
Oslo-Tromsø 1982
- Helle, Knut og Arvid Nedkvitne: Norge, sentrumsdannelser og byutviling i norsk
middelalder, i: Urbaniseringsprosessen i Norden, del I, Grethe Authén Blom (red): Oslo,
Bergen, Tromsø 1977
- Hellemann, Audun: Kirken mellom de syv fjell, Bergen 2003
- Holck, Per: Merkedager og gamle skikker, Oslo 1993
- Ingstad, M.: Om leie efter romersk ret, Kristiania og Kjøbenhavn 1911
Romersk tingsret, Kristiania 1920
- Keilhau, Wilhelm: Den norske pengehistorie, Oslo 1952

Kinander, Morten: Sondringen mellom tinglige og obligatoriske rettigheter, i: Tidsskrift for Rettsvitenskap 2003 s.673-685

Kilder til norsk historie 1560-1914, redigert av Jostein Nerbøvik, Oslo 1968

Kjelder til norsk historie, Halvard Bjørkvik (red), Trondheim 1969

Kong Christian den femtes Norske Lov, Universitetsforlaget, Oslo 1982

Kong Christian den fjerdes Norske Lovbog, utgitt av Fr. Hallager og Fr. Brandt, Christiania 1855 (faksimileutgave Oslo 1981)

Kong Christian den fjerdes recess 1643, utgitt av V.A. Secher / Den rettshistoriske kommisjon, Oslo 1981

Koren Wiberg, Christian: Schøtstuene i Bergen, Det Hanseatiske Museums Skrifter nr. 12, Bergen 1939

KLNM: Kulturhistorisk leksikon for nordisk middelalder fra vikingtid til reformasjonstid, Finn Hødnebo (norsk red), I-XXII, Oslo 1956–78, faksimile København 1982

Lid, Olav: Tomtefeste, Bergen-Oslo 1961

Lorentzen, Bernt: Gård og grunn i Bergen i middelalderen, Det Hanseatiske Museums skrifter nr.16, Bergen 1952

Lov og rett i Bergen i middelalderen, Det Hanseatiske Museums skrifter nr.20, Bergen 1974

Lover og forordninger 1537-1605, Norsk lovstoff i sammendrag, Harald Winge (red), Oslo 1988

Magnus Lagabøters bylov, oversatt av Knut Robberstad med bidrag av Absalon Taranger, Kristiania 1923

Magnus Lagabøters landslov, oversatt av Absalon Taranger, Kristiania 1915

Meyer, Hildebrand: Bergens Beskrivelse, utgitt ved B.E. Bendixen, Bergen 1904

Munch, Peter Andreas: Det norske Folks Historie, bd.IV, andet Halvbind, Christiania 1859

Munkelivs Brevbok, Codex diplomatarius monasterii sancti Michaelis, Bergensis dioecesis, vulgo Munkalif dicti, utgitt av P.A. Munch, Christiania 1845

Myhre, Jan Eivind: Hovedstaden Christiania: fra 1814 til 1900, Oslo bys historie III, Oslo 1990

Nedkvitne, Arnved og Per G. Norseng.: Byen under Eikaberg, Oslo bys historie I, Oslo 1991

Nielsen, Yngvar: Bergen, fra de ældste Tider indtil Nutiden. En historisk-topografisk Skildring, Christiania 1877

NGL: Norges Gamle Love, 1-5, utgitt av R. Keyser m.fl., Christiania, 1846-1895. 2. Række I-IV, utgitt av A. Taranger m.fl., Kristiania/Oslo 1912-1995

NHD: Norske Herredags-Dombøger 1.-4. Række, utgitt av E.A. Thomle m.fl., Christiania 1892 - Oslo 1936

NM: Norske Magasin, utgitt av N. Nicolaysen, Skrifter og Optegnelser, angaaende Noge og forfattede efter Reformationen, I-III, Christiania 1858-1870

Norske middelalderdokumenter i utvalg ved Sverre Bagge, Synnøve Holstad Smedsdal og Knut Helle, Universitetsforlaget 1973

NRR: Norske Rigs-Registranter I-XII, utgitt av C.C.A. Lange m.fl., Christiania 1861-1891

Olav Engelbrektssøns jordebog, ved Chr. Brinchmann og Johan Agerholt, Oslo 1926

Oslo lagtingsprotokoll nr. II-VII, 1608-1616, utgitt av Kjell J. Kleivane, Oslo 1987

Oslo og Hamar bispedømes jordebok 1575-1577, Norske kyrkjelege jordebøker etter reformasjonen I, utgitt ved Sigurd Kolsrud, Oslo 1929

Paus, Hans: Samling af Gamle norske Love, 2 bind, København 1750-51

RN: Regesta Norvegica I-VII, utgitt av Sverre Bagge m.fl., Oslo 1978-1997

Robberstad, Knut: Frå gamal og ny rett, Oslo 1950

Retts saga I, 3. rev. utgåve, Oslo-Bergen-Tromsø 1976

Sandberg, Robert: Urban Landownership in Early Modern Sweden, i: Finn-Einar Eliassaen og Geir Atle Ersland (red): Power, Profit and Urban Land, Aldershot 1996

Sandnes, Jørn: Ødetid og gjenreisning. Trøndsk busetningshistorie ca. 1200-1600, Oslo-Bergen-Tromsø 1971

Scheel, Herman: Forelesninger over norsk Tingsret, Kristiania 1912

Sirevåg, Tønnes: Byvokster og borgerkultur i mellomalderen, Oslo 1943

Skappel, Simen: Om husmandsvæsenet i Norge: dets oprindelse og utvikling, Kristiania 1922 (faksimile Oslo 1979)

Sogner, Bjørn: De "anlagte" byer i Norge, i: Urbaniseringsprosessen i Norden, del II, De anlagte steder på 1600-1700 tallet, Grethe Authén Blom (red), Bergen-Oslo-Tromsø 1977

Sohm, Rudolph: Institutionen des römischen Rechts, Leipzig 1888

Sprauten, Knut: Byen ved festningen, Fra 1536 til 1814, Oslo bys historie II, Oslo 1992

Stadtrecht des Königs Magnus Hakonarson für Bergen, ved Rudolf Meissner, Germanenrechte neue Folge, Abteilung Nordgermanisches Recht, Band 3, Weimar 1950

Stang, Fredrik: Av kontraktsrettens spesielle del, utgitt av Erik Solem, Oslo 1942

Steinnes, Asgaut: Leidang og landskyld, Oslo 1928

Gamal skatteskipnad i Noreg, fyrste luten, Oslo 1930

Taranger, Absalon: Udsikt over den norske rets historie I, Christiania 1898

Tingboka som kilde - En seminarrapport, Liv Marthinsen (red), 2. utgave, Oslo 1991

Ussing, Henry: Enkelte Kontrakter, København 1940

Vigerust, Tore Hermundson: Kastele kloster i Konghelles jordegods ca 1160-1600, Oslo 1991

Weile, Christian Ostensen: Glossarium juridicum Danico-Norvegicum, Kjøbenhavn 1652

Windscheid, Bernhard: Lehrbuch des Pandektenrechts, 1.bind, 7.utgave, Frankfurt am Main 1891

Øye, Ingvild: Middelalderbyens agrare trekk, Bergen 1998

7.2 Kildesteder på internett

Diplomatarium Norvegicum: http://www.dokpro.uio.no/dipl_norv/diplom_felt.html

Regesta Norvegica: http://www.dokpro.uio.no/dipl_norv/regesta_felt.html

Rygh: Norske Gaardnavne http://www.dokpro.uio.no/rygh_ng/rygh_felt.html

Diverse dokumenter vedrørende Oslos historie: <http://www.vigerust.net/oslo>

Diverse dokumenter vedrørende Stavangers historie:

<http://home.c2i.net/kvitrud/Arne/lokalhistorie.htm>

Fakta om Risør: http://risor.kommune.no/exec/136/Fakta_om_Risør.html

8 Lovregister

(Alle lover, forskrifter og forarbeider er norske med mindre annet er nevnt)

8.1 Lover

1814: 17. mai: Constitution for Kongeriget Norge § 50 b.

før 1250: Bjarkøyretten kap 32, 34 og 115

1274: Magnus Lagabøtes Landslov VI 17-2 og VIII-11

1276: Magnus Lagabøtes Bylov VI 5, VI 6, VII-16-2 og VII-17

1280: 2.-29. juli: Provinsialstatutt fra erkebiskop Jon Raude

1443: 14. oktober: Kong Kristoffers bylov for København (dansk)

1444: 12. august: Kong Kristoffers allmenne stadsrett (privatarbeid) kapittel 4 og 60

1558: Koldinghusrecessen 13. desember §§ 11, 49 og 50

1604: 4. desember: Kong Christian den fjerdes Norske Lov, VI-1, VI-2, VI-3, VI-5, VI-7

1615: 31. mars: Lille Recess (dansk)

1643: 27. februar: Kong Christian den fjerdes (store) Recess I-4-40, III-15

1662: 30. juli: Kjøpstadprivilegier for byene i Norge

1687: 15. april: Christian Vs Norske Lov

1837: 14. januar: Lov, om Formandskaberne paa Landet samt om Bestyrelsen af Distikternes almindelige Kommune-Anliggender

1845: 6. september: Lov angaaende Bygningsvæsenet § 47

1961: Lov om rettshøve mellom grannar 16. juni 1961 nr.15 § 3

1975: Lov om tomtefeste 30. mai 1975 nr. 20

1979: Lov om foreldelse av fordringer 18. mai 1979 nr 18 §2

1996: Lov om tomtefeste 20. des. 1996 nr 106 §§ 1, 4, 5 og 6

8.2 Forskrifter og lignende

1282: 12. september: Byvedtekter for Bergen

1330: 23. november: Privilegier for de tyske skomakere i Bergen

1373: 15. september: Skipan om inndragning av uutnyttet eiendom

1377: 24. januar: Byvedtekter for Nidaros

1408: 15. juni: Geistlig forordning om Mariakirkens overdragelse til de tyske kjøpmenn

1442: udatert: Byvedtekter for Bergen med forbud mot at tyske kjøpmenn leier hus til andre.

1445: 29. august: Privilegier for de tyske skomakere i Bergen (angivelige)

1523: 14. mai: Forordning vedrørende jordbruksfeste (dansk)

1539: 24. juni: Truid Ulfstands og Claus Billes Oslorecess

1558: 7. mars: Forordning om eiendomssalg i Bergen

Før 1560: Byvedtekt om grunnleie i Bergen (angivelig, nå tapt)

1560: (før 30. mai): Fullmakt til Erik Rosenkranz til å endre festeavgifter m.m. på Bryggen i Bergen.

1562: 7. april: Forbud mot bortfeste av branntomter på Strandsiden i Bergen til utlendinger m.m.

1567: 24. mai: Stadfesting av recess av 24. juni 1539

1568: 15. mars: Recess for Bergen

1570: 31.(!) september: Om Grundleyer i Bergen

1571: 27. september: Bestemmelser om tyskernes forhold i Bergen artikkel 5

1573: 29. mai: Åpent brev om husleie, grunnleie og myntregning i Kjøbenhavn (dansk)

1574: 26. januar: Åpent brev om husleie, grunnleie og myntregning i Bergen

29. mars: Skattebrev

1578: 13. april: Åpent brev om de tyske i Bergen

25. august: Herredagsrecess for Bergenhus len

1579: 5. mai: Åpent brev om hustomter i Bergen

1582: 21. september: Skattebrev

1583: 15. juni: Reguleringsvedtekt for Bergen

15. juni: Forskrift om erstatning til grunneiere og festere i Bergen
1587: 15. februar: Regulering av Marstrand
1590: 27. februar: Forbud mot å feste bort tomter til utlendinger på Stranden i Bergen.
1592: 18. mai: Forordning om grunnleie under Bergenhus slott
1594: 24. mai: Åpent brev om kronens grunnleier i Bergen
1607: 7. august: Herredagsartikler for Oslo
1622: 1. august: Forordning om tinglysing
1624: 4. oktober: Christianias Fundats, artikkel 3
1764: 18. desember: Forordning, Angaaende hvorledes Land=Eyendomme i Norge maae adskilles

8.3 Forarbeider m.m.

Sivillovbokutvalet: Rådsegn nr. 9 om tomtefeste, Oslo 1971

Ot. prp. nr. 2 (1974-75) Om lov om tomtefeste

Ot. prp. nr. 39 (1977-78) Om pantelov

Ot. prp. nr. 28 (1995-96) Om lov om tomtefeste

Sivillovbokutvalet: Rådsegn nr 13 Ny lov om tomtefeste, i NOU 1993 nr 29

Justisdepartementet: Høyringsnotat om endringar i lov om tomtefeste og i forskrift om tomtefeste m.m. av 26. januar 2006

9 Domsregister

9.1 Avgjørelser fra Høyesterett etter 1815

Rt 1899 s.570

Rt 2005 s.1729 Lillehammer

9.2 Underrettsavgjørelser etter 1815

RG 1959 s.564 (Tune)

RG 1960 s.82 (Tune)

RG 2005 s.1617 (Agder)

9.3 Eldre dommer og avgjørelser

14. mai 1311: Kongelig oppnevnt domskommisjon: Dom om allmenning i Bergen, DN XXI nr.10

20. juni 1320: Kongelig stadfestelse av dom om allmenning i Bergen, DN XXI nr.23

17. mai 1329: Voldgiftsavgjørelse om tomt og kjeller (geistlig) Trondheim DN III nr.151

28. juli 1366: Voldgift/avtale om tomter og hus i Bergen, DN XII nr.103

26. februar 1504: Dom om tomt i Bergen, DN IX nr.458

15. september 1505: Dom (geistlig) om tomt i Bergen DN IX nr.459

Ca. 30. november 1544: Takstforretning over bygård i Bergen, DN VI nr.757

1560-1563: Erik Rosenkranz' prosesser om festeavgift m.m. på Bryggen i Bergen, NM I s.450-483

17. mai 1577: Bemyndigelse om erstatning for tapte festeinntekter i Bergen, NRR II s.217

29. april 1583: Kongens avgjørelse om tomtesalg på Bryggen i Bergen og beskjed om påfølgende dom, NRR II s.525-526

30. august 1603: Kongens svar på bondeklager fra Lista len, NRR IV s.31-33

8. august 1604: Herredagens svar på bondeklager fra Mandal len, NRR IV s.48-51

1610: Lagtingsdom (Oslo) om ubetalt festeavgift m.m., Oslo lagtingsprotokoll nr.II-VII s.166-168

17. august 1613: Herredagsdom om bygård i Oslo, NHD II:3 s.98-101

30. mai 1634: Herredagens svar på bøndernes klage over strandsitterne i Holmestrand, NHD tillegg til I-IV s.390-392

1636: Erstatningssaker over eksproprierte festetomter i Bergen, Ersland: Eit forsøk kapittel 4.3

Juli 1646: Herredagsdom om inndragning av festetomt i Bergen, NHD III:8 s.9

1652: Odelsløsningssak og utkastelsessak m.m. for herredagen i Bergen, NHD IV:1 s.11-13

1650- årene: Rettssak mellom bønder og strandsittere i Sandefjord, Eliassen: Norsk småbyføydalisme s.61

6. juli 1665: Sak om festeavgift i Bergen, henvist til i DN IX nr.796

